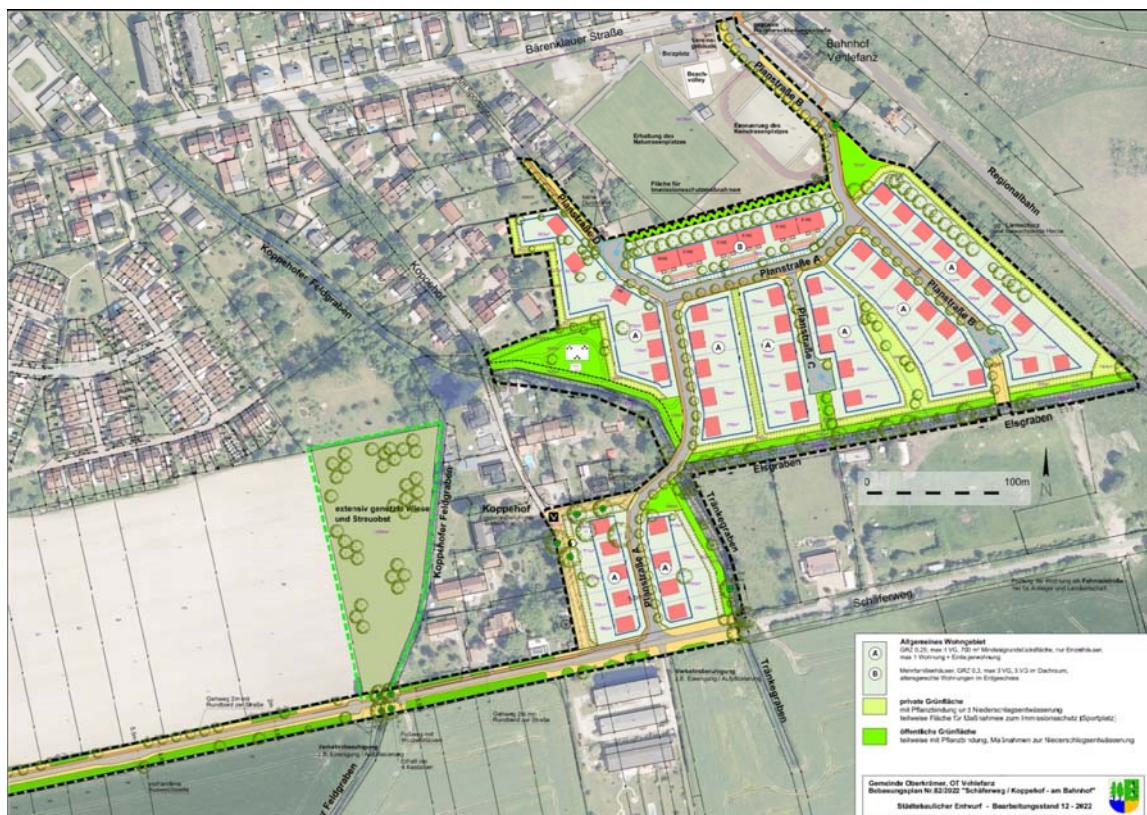




Gemeinde Oberkrämer

Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ 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. Matthias Noffke, Dipl.-Ing. Bert Berteit Berliner Straße 64 A 16540 Hohen Neuendorf
Fotos:	Planungsbüro Ludewig GbR 2018, 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	8
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 sowie zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten am Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefanz	10
2.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz	11
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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	18
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	19
4.3 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	20
4.3.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	20
4.3.2 Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	20
4.3.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz	21
4.3.4 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz	24
4.3.5 Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021	

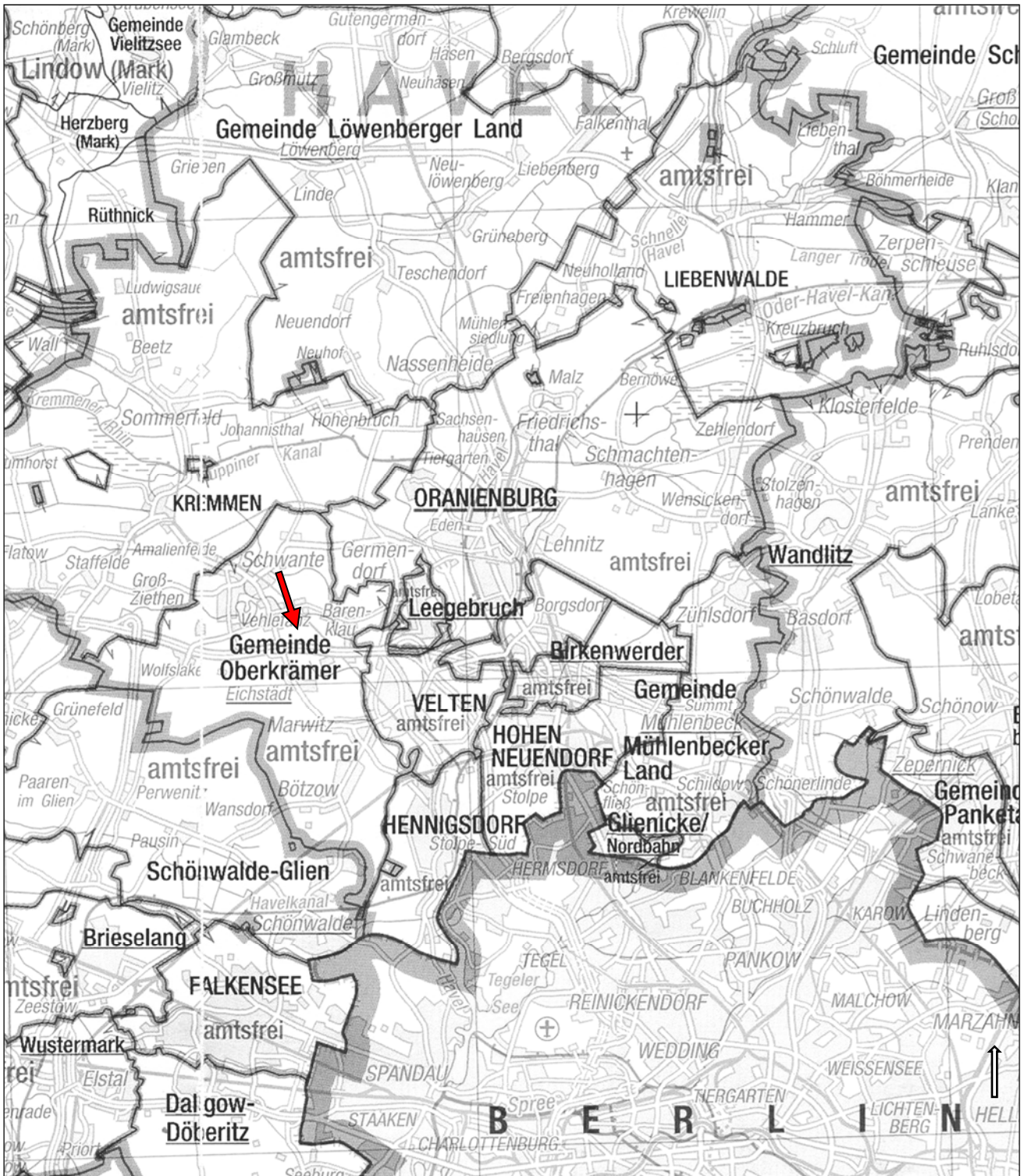
	"Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung	28
4.4	Informelle Planungen im Bereich des Plangebietes - Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	28
5.	Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	32
5.1	Übersicht Bestand	32
5.2	Bestand im Plangebiet – Fotodarstellung und Erläuterung	33
5.2.1	Ehemalige Sauenanlage	33
5.2.2	Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen	39
5.2.3	Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Zum Sportplatz	40
5.2.4	Südöstlicher Teil des Koppehofs	41
5.2.5	Gräben im Plangebiet	44
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	48
5.3.1	Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan, ehemaliges Bahnwärterhaus und Sportplatz am Bahnhof	48
5.3.2	Wohnbebauung an der Straße Zum Sportplatz	50
5.3.3	Wohnbebauung am Koppehof	51
5.3.4	Wohnbebauung nördlich des Koppehofs	52
5.3.5	Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg	53
5.3.6	Frühere Schäferei südlich des Schäferweges	54
6.	Erschließung	55
6.1	Vorhandene straßenseitige Erschließung	55
6.1.1	Übersicht äußere straßenseitige Erschließung des Plangebietes	55
6.1.2	Schäferweg (teilweise im Plangebiet)	56
6.1.3	Straße Koppehof (teilweise im Plangebiet)	57
6.1.4	Straße Zum Sportplatz	59
6.1.5	Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)	59
6.1.6	Lindenallee (Landesstraße L 17)	60
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	60
6.3	Ruhender Verkehr	60
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	60
6.5	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	60
6.6	Abfallentsorgung	61
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	61
7.1.	Fortschreibung des Erschließungskonzeptes und der Planungsziele im Ergebnis der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	61
7.2	Geplante Erschließung	62
7.2.1	Übersicht Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung	62
7.2.2	Haupterschließung mit Anschluss an die Bärenklauer Straße	63
7.2.3	Mögliche Verlängerung der Haupterschließung bis zum Schäferweg	64
7.2.4	Geplanter Anschluss an den Schäferweg über die Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage	64
7.2.5	Verlängerung Straße am Sportplatz ohne Durchfahrt	65
7.2.6	Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug)	65
7.2.7	Ruhender Verkehr (Stellplätze, Parken und Halten)	65
7.2.8	Fußläufige Durchwegbarkeit der Grünräume	65
7.2.9	Planungsalternativen Erschließung	65
7.3	Bebauungskonzept	69
7.3.1	Städtebaulicher Entwurf gesamt mit Einbindung in die Umgebung	69
7.3.2	Konzept Wohngebietsflächen	69
7.3.3	Konzept Grünflächen und Niederschlagsentwässerung	70
7.3.4	Geplante Ausgleichsfläche westlich des Koppehofer Feldgrabens	71
7.4	Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan	71
7.5	Planungsalternativen	71
7.5.1	Planungsalternative: Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan	71
7.5.2	Planungsalternative: Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	74
7.5.3	Planungsalternativen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten	76
7.5.4	Planungsalternative: Erschließung über die Straße Zum Sportplatz	78
7.5.5	Planungsalternative: Erschließung über die Straße Koppehof	78

8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	79
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	79
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	79
8.2.1	Grundflächenzahl	79
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	81
8.3	Geschossflächenzahl	81
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	82
8.4.1	Bauweise	82
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	82
8.5	Mindestgrundstücksgröße	83
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	83
8.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	84
8.8	Geplante Straßenverkehrsflächen	84
8.9	Flächen für die Ver- und Entsorgung	85
8.10	Geplante Grünflächen	85
8.10.1	Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz	85
8.10.2	Öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	86
8.10.3	Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung	86
8.10.4	Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben	86
8.11	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	87
8.11.1	Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen und Wohnbaugrundstücken	87
8.11.2	Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen, durchschlupffähige Einfriedungen	88
8.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen	88
8.12.1	Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung und Uferschutz Graben	88
8.12.2	Gehölzpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen	88
8.12.3	Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz	89
8.12.4	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG (Artenschutz)	89
8.13	Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen	90
8.14	Anpflanzen von Bäumen als Eingriffsausgleich	91
8.15	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	91
8.16	Nachrichtliche Übernahmen	92
8.16.1	Nachrichtliche Übernahme der Gräben im Plangebiet als Wasserflächen	92
8.16.2	Nachrichtliche Übernahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung	92
9.	Flächenbilanz	92
10.	Durchführung der Planung	93
11.	Auswirkungen der Planung	93
Rechtliche Grundlagen, Quellen		95
Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof " OT Vehlefan		97
	Textliche Festsetzungen	97
	Planzeichnung	102
	Planzeichenerklärung	104
Anlage		105
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	105
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	107

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 Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

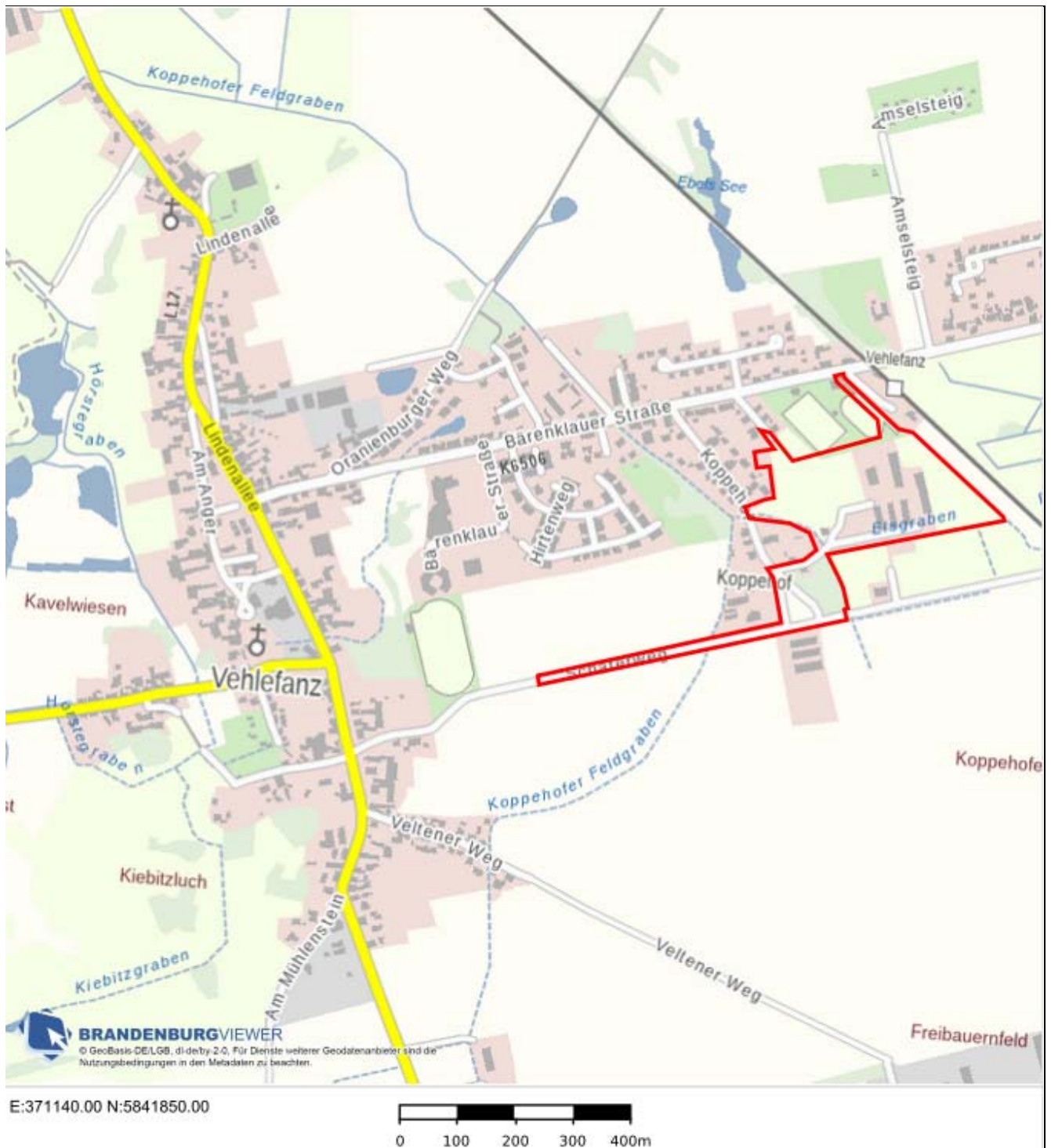
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.420 Einwohner (31.Dezember 2021). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

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



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes

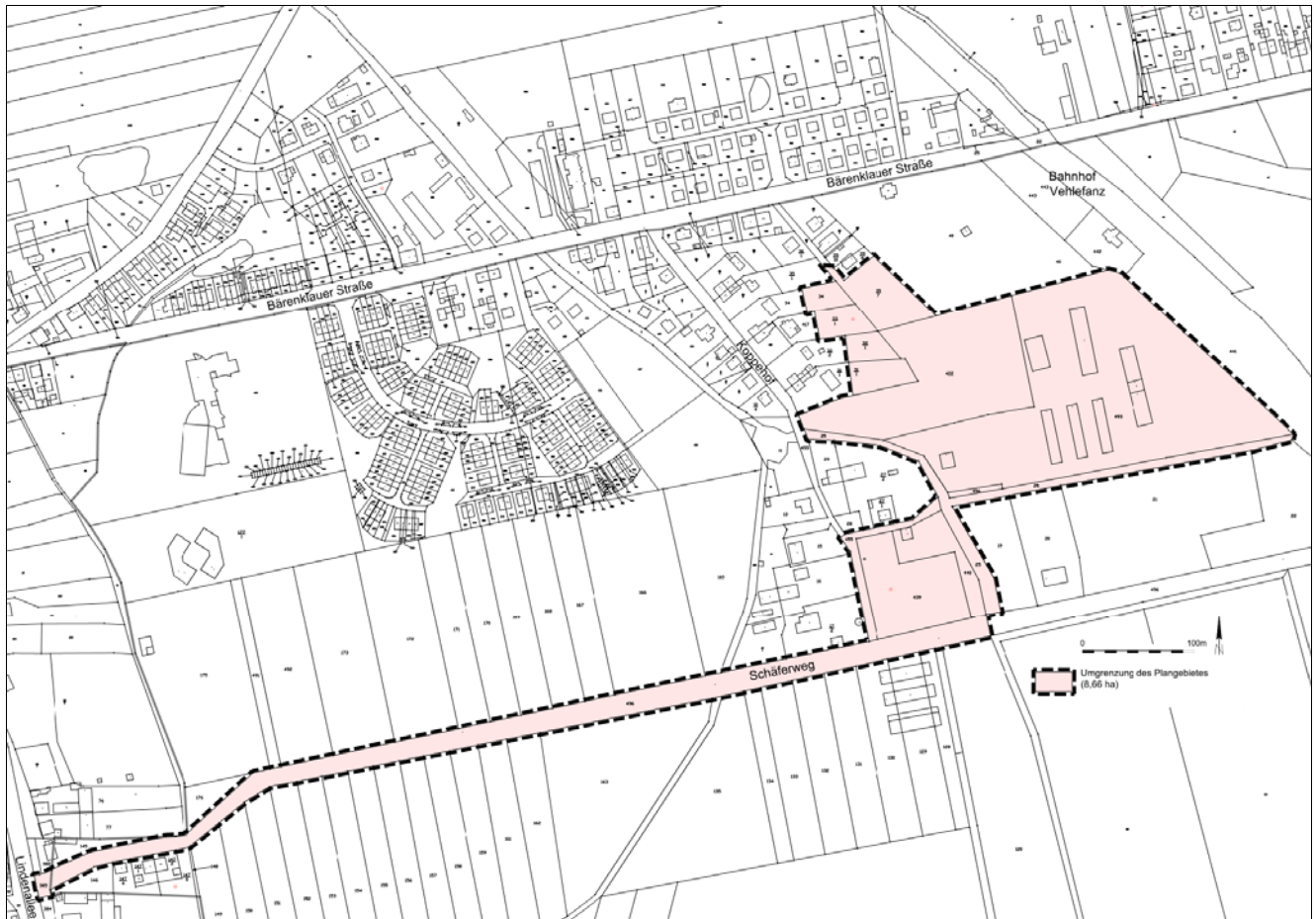
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Südosten des OT Vehlefanz zwischen Lindenallee und dem Haltepunkt der Regionalbahn.

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 Hauptschließung des Bebauungsplangebietes 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben.

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



Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasste gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes in der Gemarkung Vehlefan:

- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan (Flur 9 Flst. 422, 456, 493);
- Brachflächen in Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ (Flur 9 Flst. 39/7, 34 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.)
- Teile des Tränkegrabens und des Elsgrabens östlich von Koppehof (Flst. 25)
- eine Teilfläche des Schäferweges von der Einmündung in die Lindenallee bis zur Querung Tränkegraben (Flur 9 Flst.496 tlw. und Flur 3 Fst.385 tlw.)

Das Plangebiet hatte gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,66 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt.

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 zu m Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

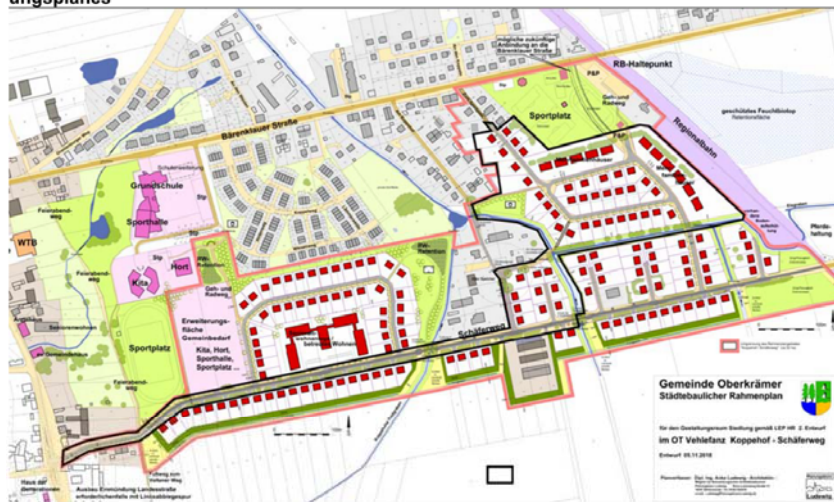
Gemäß § 2 (4) Bau GB wird für den aufzustellenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. und § 1a Bau GB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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 Bebauungsplanes 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 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 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

2.2 Fortschreibung der Planungsziele 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 Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanzen wie folgt zu ändern:

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

Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan
- Flurstück 39/7 (teilw.)
- Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.)
- Flurstück 34 (teilw.)
- Flurstück 25 (teilw.)

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

Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Vehlefanzen:

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

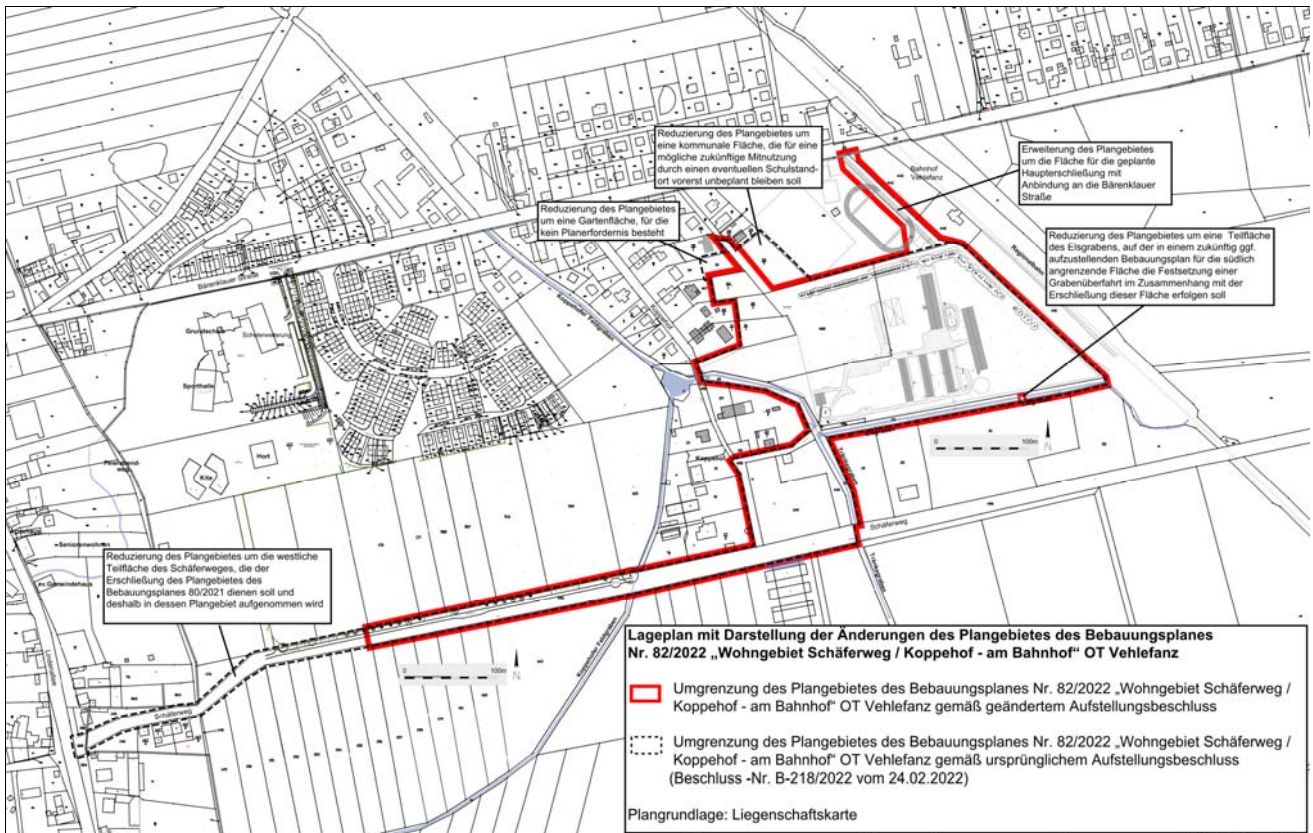
Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,01 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die **Planungsziele** werden wie folgt ergänzt:

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

2.3 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

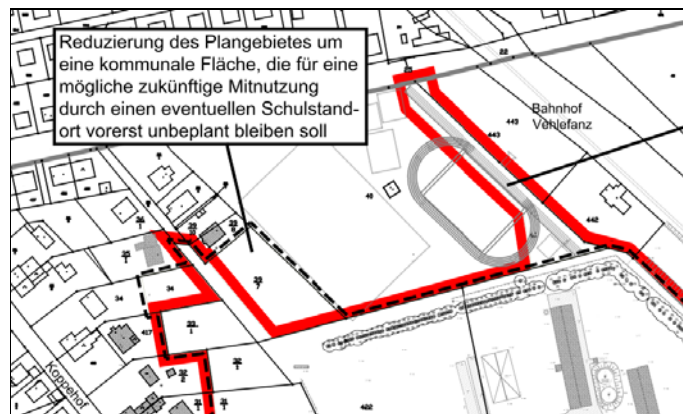
ersten Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 vorgetragen wurden.

Durch die Haupteerschließung 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 Regionalbahnhaltdepotkes Vehlefanz, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

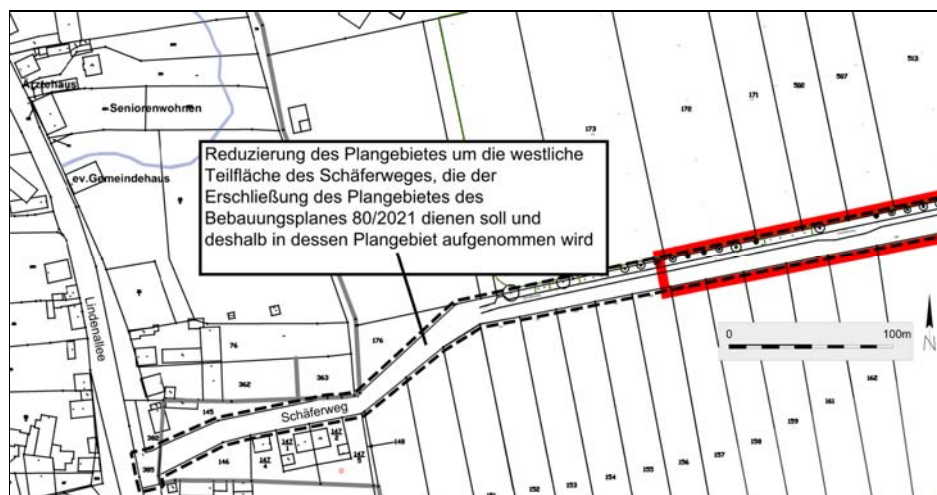
➤ **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan**

Flurstück 39/7 (teilw.): Reduzierung des Plangebietes um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftig 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 Regionalbahnhaltdepotkes 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 Haupteerschließung 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.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 05.05.2022 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.

Erläuterungen

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion einer ehemaligen Sauenanlage zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

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.

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)

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.

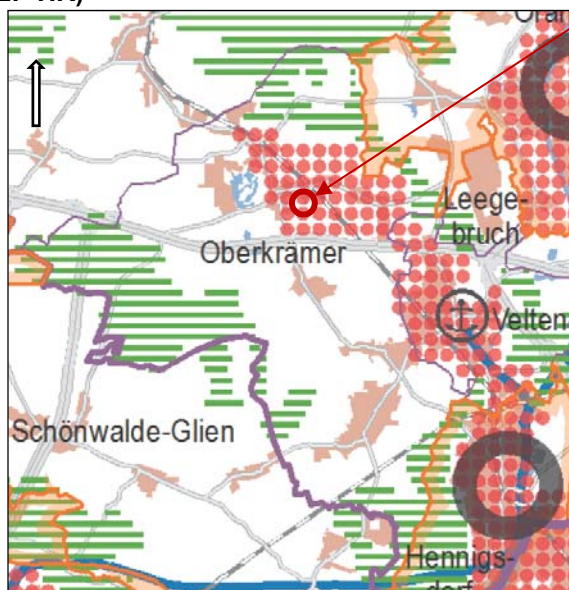
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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 Entwicklungsraum 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

Entwicklungssachsen

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**.

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer früheren Sauenanlage sowie weitere baulich vorgenutzte Fläche und hat Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich des Regionalbahn-Haltespunktes Vehlefan. Am Bahnhof Vehlefan 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 Vehlefan sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Haus der Generationen) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden. 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 Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

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

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

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

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

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

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet bauliche vorgenutzte Flächen umfasst, wird mit der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Entwicklungen vermieden.

Das Plangebiet umfasst eine geplante Baugebietsfläche, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP-HR als Entwicklungsraum Siedlung und im Flächennutzungsplan Oberkrämer als Wohnbaufläche dargestellt ist. Durch Beseitigung der vorhandenen Bebauung und großflächigen Versiegelungen sowie durch geplante Pflanzmaßnahmen flächiger Gehölzstrukturen kann ein Teil der im Plangebiet geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes geplant.

Die vorliegende Planung bereitet keine Zerschneidung des Landschaftsraumes oder des Biotopverbundes vor. Da mit der vorliegenden Planung für die geplanten baulichen Nutzungen keine hochwertigen oder geschützten Biotope 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 Tränkegraben und Elsgraben. 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

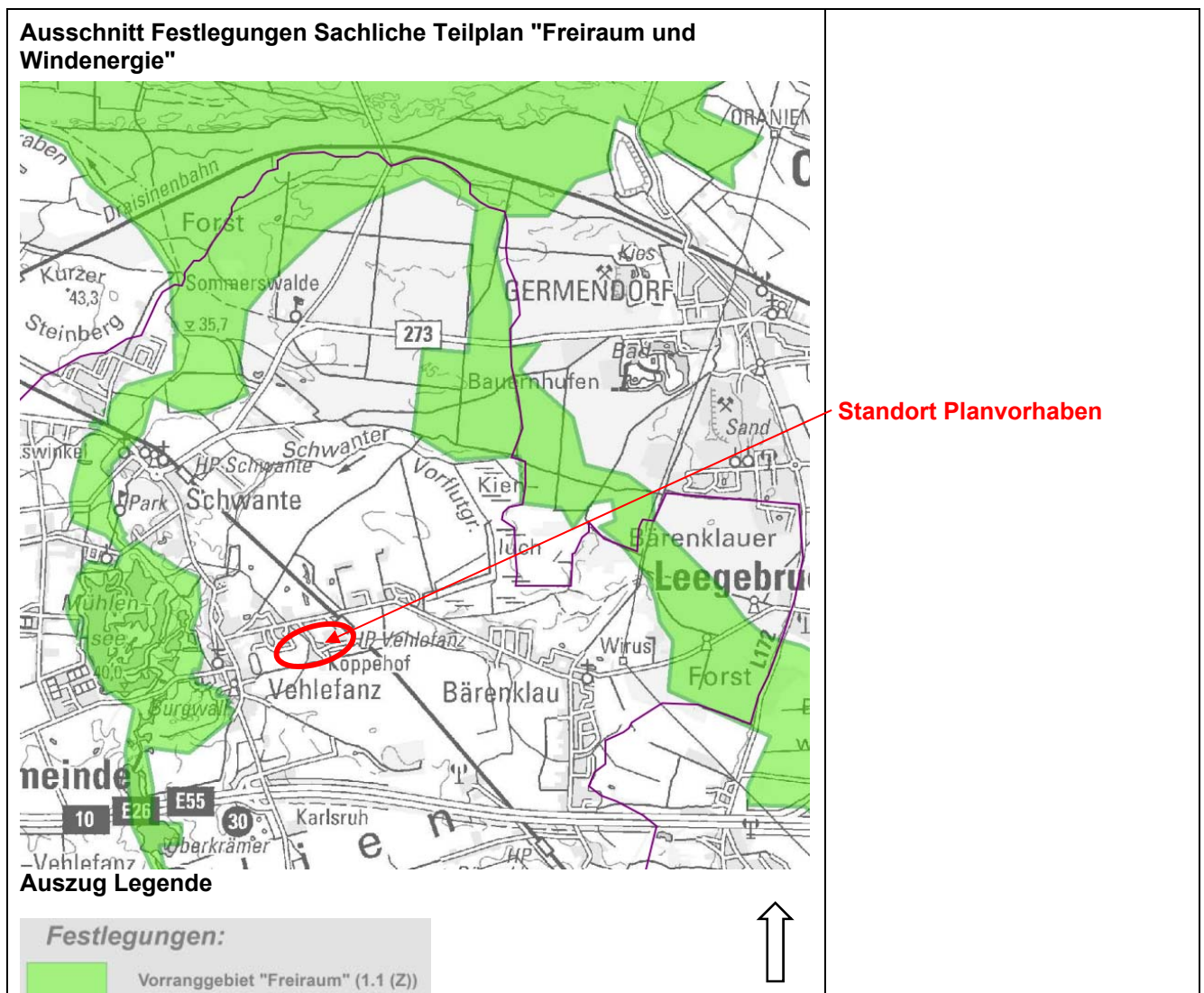
Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

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:



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.

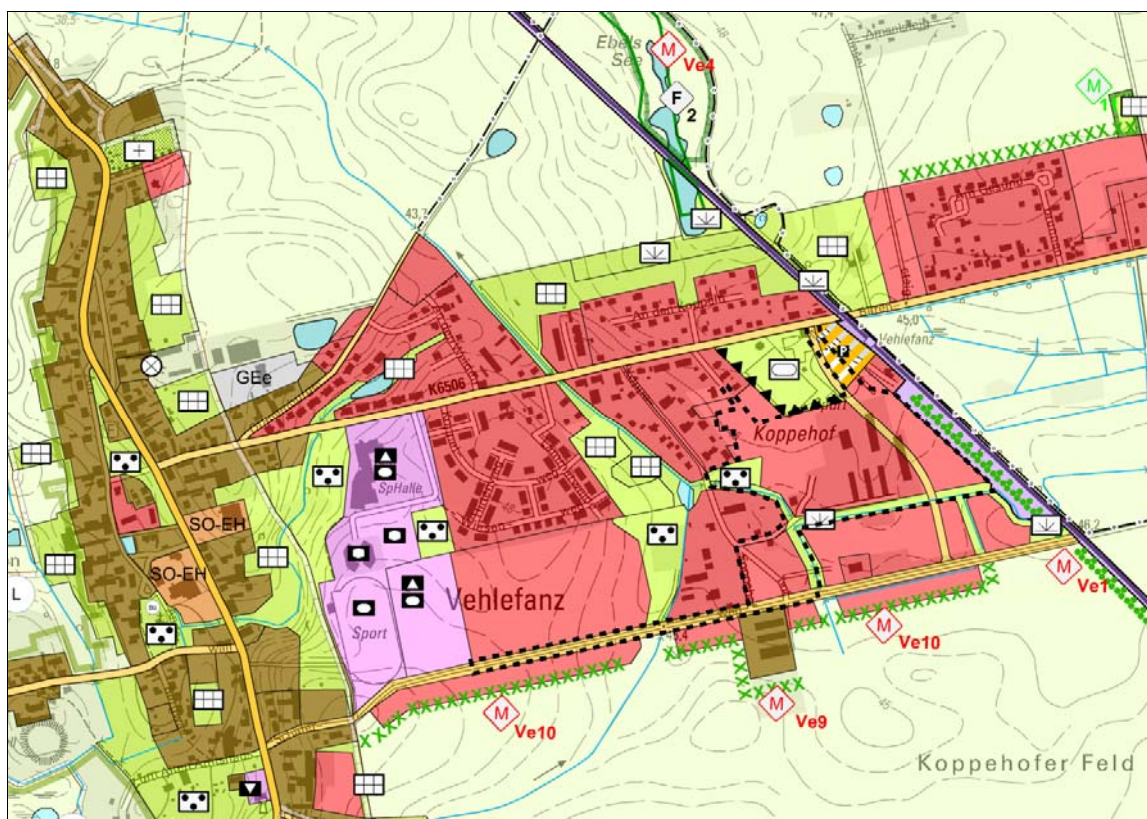
Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.


4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt den Bereich des Plangebietes wie folgt dar:

Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Dezember 2020 mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Auszug Planzeichenerklärung FNP	
Darstellungen	
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
	Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr.2 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 	Schule  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB	
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Bahnanlagen §5 Abs. 4 BauGB
Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	
	Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Zweckbestimmung	
	Sportplatz  Parkanlage  Privatgärten  Siedlungsgrün
Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB	
	Wasserflächen
	Gräben

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet den Schäferweg und eine Anbindung an die Bärenklauer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Gräben sind als Wasserflächen dargestellt und die Uferbereiche der Gräben als Grünflächen Siedlungsgrün bzw. Parkanlage. Im Übrigen sind im Plangebiet Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

An der Grenze des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Zur Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes siehe unter 7.4)

4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.
(zur informellen Planung für das Plangebiet (Rahmenplan) siehe unter 4.4).

Auf den in der Umgebung des Plangebietes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wird nachfolgend eingegangen.

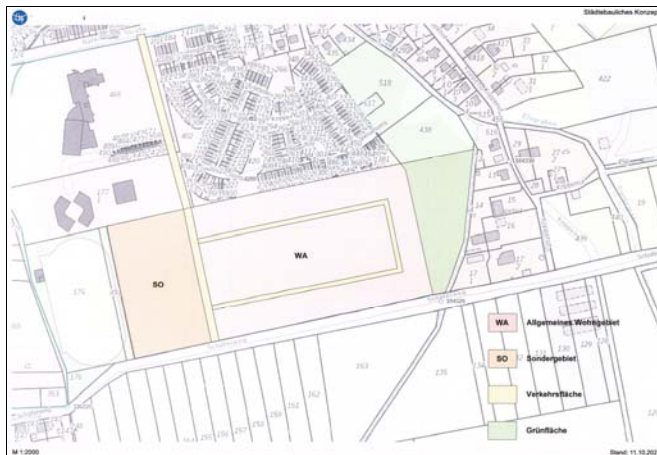
4.3 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

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

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

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

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



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

4.3.2 Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit

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

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

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

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

Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan

- Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.)

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

Das Plangebiet wird gemäß beiliegendem Lageplan wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Schäferweg, diesen teilweise im Südwesten bis zum Anschluss Lindenallee mit umfassend,
- im Westen durch den Sportplatz nördlich des Schäferweges,
- im Norden durch die kommunale Fläche Kita / Hort / Ausgleichsfläche, das Wohngebiet Schäfergarten und Grünflächen
- im Osten durch den Koppehofer Feldgraben

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

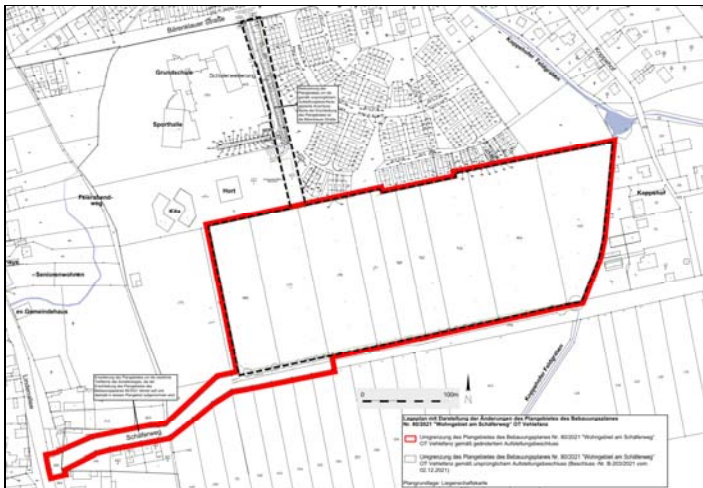
Die Planungsziele werden wie folgt geändert und ergänzt:

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

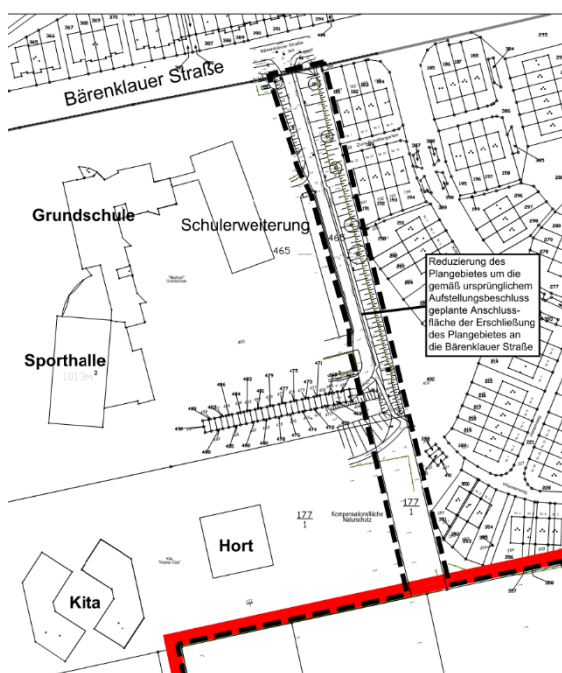
4.3.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

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



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

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



Hierzu Änderung der Planungsziele:

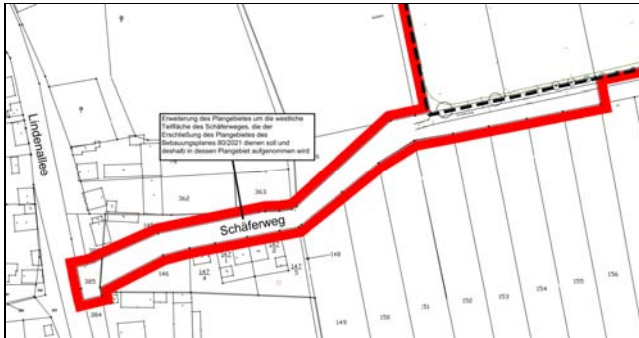
Die Planungsziele werden wie folgt geändert und ergänzt:
- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße

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

und Hortstandortes an den Schäferweg geschaffen werden, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. So wäre z. B. eine Einbahnstraßenregelung möglich gewesen. Dies ist nun jedoch nicht mehr geplant.

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

➤ **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, 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 Haupteinschließung des Plangebietes*

Begründung: Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg mit Anbindung an die Lindenallee wurde der betreffende Abschnitt des Schäferweges in das Plangebiet einbezogen.

Der Schäferweg ist bisher ein Landwirtschaftsweg, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus ausgebaut wurde. Im vorliegenden Bebauungsplan soll der im Plangebiet liegende Abschnitt des Schäferweges nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, der Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes dienen und hierfür entsprechend ausgebaut werden.

Auch die geplante Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf im Plangebiet soll über diesen Abschnitt des Schäferweges mit Anbindung an die Lindenallee erschlossen werden. Da der Gesamtbereich der Gemeinbedarfsflächen zukünftig sowohl durch die Bärenklauer Straße als auch durch den Schäferweg erschlossen sein wird, können Eltern ihre Kinder über beide Erschließungsstraßen mit dem Pkw zu den Einrichtungen bringen. Es ist eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant, die die Gemeinbedarfseinrichtungen mit einander verbindet.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" vom 24.02.2022 lag der betreffende Straßenabschnitt des Schäferweges zunächst im Plangebiet dieses Bebauungsplanes. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 nimmt die betreffende Fläche nun jedoch aus seinem Geltungsbereich aus, da diese nun im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen soll.

➤ **Änderung und Ergänzung weiterer Planungsziele**

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

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

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

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

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

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

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

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen sollen die Größen der geplanten Wohngebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche erheblich reduziert werden.

Da der Standort im Plangebiet für eine weiterführende Schule keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bietet und hierfür nun ein Standort am Regionalbahnhaltopunkt 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 Regionalbahnhaltopunktes, 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.

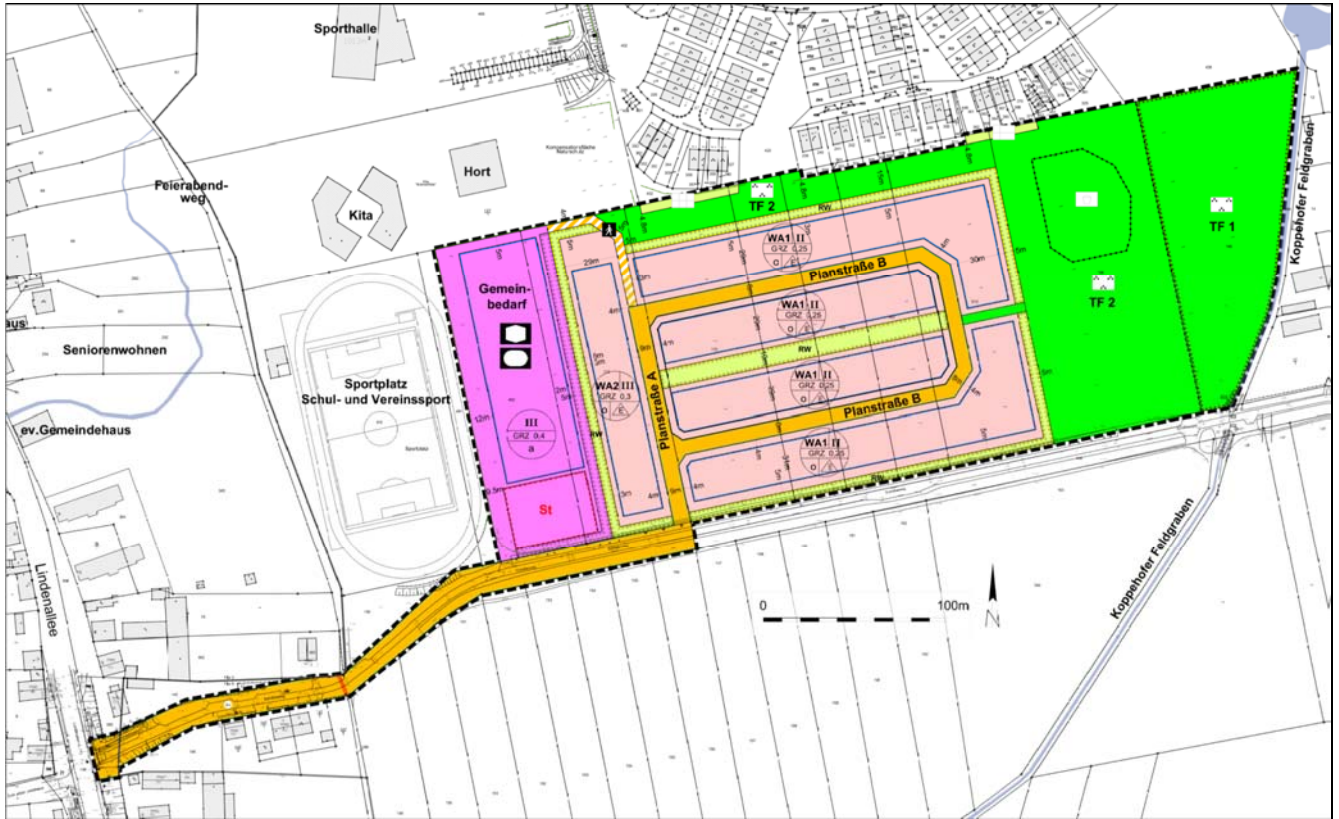
Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:

- **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.

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

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



Legende

Planzeichenerklärung		Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)		öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes		TF 1 TF 2 Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen	
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)		Zweckbestimmung: Parkanlage Spielplatz	
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO) offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3.2. (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO) Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)		private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Zweckbestimmung: Wohngarten RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung	
Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)		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)	
Einrichtungen und Anlagen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		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)	
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		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 Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung Geh- und Radweg		Nachrichtliche Übernahmen Bereich des Bodendenkmals Nr. 70239, Dorkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall zwischen Mittelalter, Dorkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter	
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			

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- (3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe

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

(1) In der gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sozialen und sportlichen Zwecke

(2) Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzten Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)****2.1.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet**

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

- Teilflächen **WA 1:** Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
- Teilflächen **WA 2:** Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:

- die in den Teilfläche **WA1** festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375
- die in der Teilfläche **WA2** festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

2.1.2 Grundflächenzahl auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl **GRZ 0,4**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:

- die in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte GRZ 0,4 um 100% bis zu GRZ 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)**2.2.1 Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

- Teilflächen **WA 1:** **II** Vollgeschosse
- Teilflächen **WA 2:** **III** Vollgeschosse

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

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

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

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)**3.1 Bauweise im allgemeinen Wohngebiet**

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen sind nur folgende Hausformen zulässig:

- Teilflächen **WA 1:** nur Einzelhäuser
- Teilflächen **WA 2:** nur Einzelhäuser

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

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

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

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

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

Teilflächen **WA 1:** Mindestgrundstücksgröße 700m²
 Teilflächen **WA 2:** Mindestgrundstücksgröße 700m²

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

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

6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

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

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

7.1 Private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

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

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

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

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

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

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

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) zeichnerisch festgesetzt ist, eine Extensivwiese mit Obstgehölzen zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

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

Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die Maßnahme gemäß Abs. (1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022, Flurstücke 422 und 493, Flur 009, Gemarkung Vehlefanz vollständig zugeordnet.

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

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

Hierzu sind zu pflanzen:

- 50 Stück hochstämmige großkronige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten.

Auf der übrigen Fläche einschließlich der Fläche, die für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser genutzt werden, ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche Kinderspielplatz sind je 1m² versiegelter Fläche 2m² Gehölzpflanzungen anzulegen. Hierfür sind Gehölze standortgerechter gebietsheimischer Arten zu verwenden.

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

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

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

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

Planstraße B: 30 standortgerechte gebietsheimische mittel- bis großkronige Laubbäume
(Stammumfang 12-14 cm)

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirschen, Äpfel, Birnen) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70239**, Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter.

III. Hinweise zum Artenschutz

- **Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)**

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

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

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor erneut durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

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

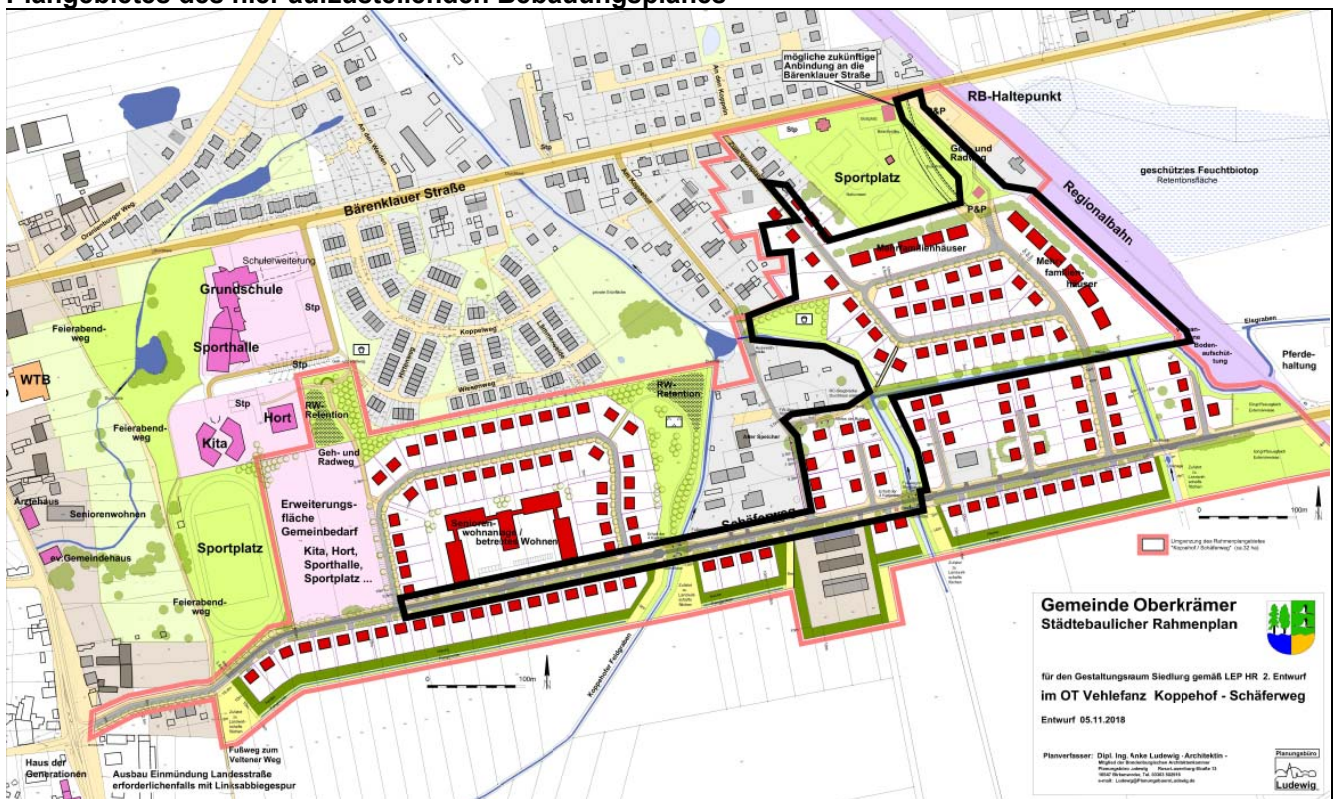
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", OT Vehlefanz. Beide Bebauungspläne basieren auf dem Städtebaulichen Rahmenplans „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (siehe unter 4.4). Die Fortschreibung des Planungskonzeptes für den hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt so, dass diese mit der grundsätzlichen Planungskonzeption des Rahmenplanes vereinbar bleibt. (siehe hierzu nachfolgend)


4.4 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 Grundstücksgrößen von mindestens 700 m² haben, um dem für Vehlefan typischen Siedlungscharakter und der Lage des Plangebietes im Nahbereich des Landschaftsraumes angemessen Rechnung zu tragen. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

Im Westen des Plangebietes ist östlich und südlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz, Hort und Kita eine ca. 1,8 ha große **Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfsnutzungen** geplant. Entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung steigt in der Gemeinde auch der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. Deshalb ist die planerische Sicherung entsprechender Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll im Norden und Osten durch Grünflächen eingefasst werden. Hierdurch wird eine grüngerprägte 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.

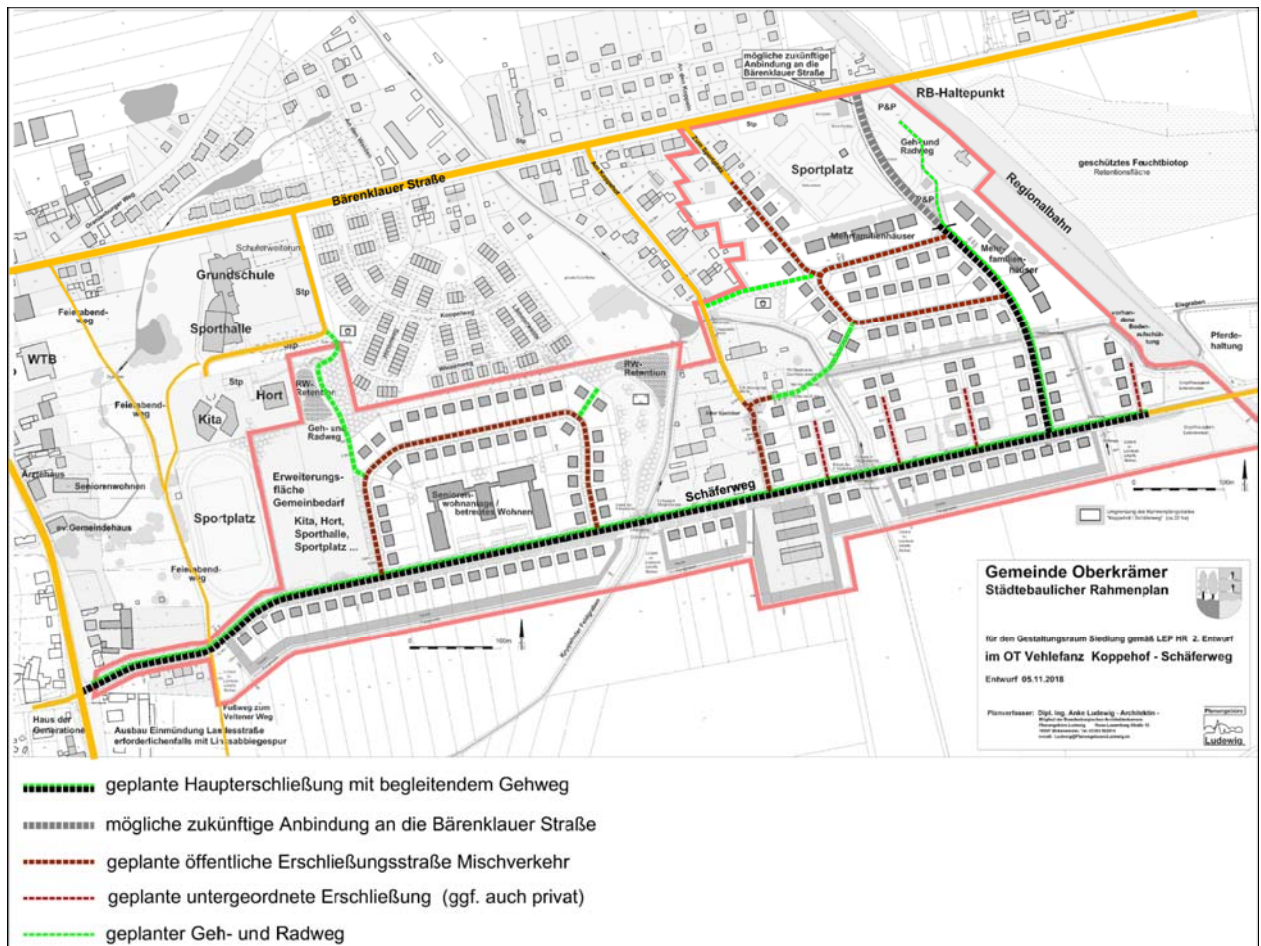
Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.

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 gemäß Rahmenplan teilweise über den Schäferweg erfolgen, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus im Vorfeld der Umsetzung der Planung als ländlicher Weg ausgebaut wurde. Entsprechend den Erschließungserfordernissen ist eine Erweiterung des Straßenausbaus des Schäferweges geplant.

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

Zukünftig sieht der Rahmenplan auch die Möglichkeit vor, die geplante Erschließungsstraße in nördlicher Richtung fortzuführen und hierdurch eine Anbindung an die Bärenklauer Straße und den Haltepunkt der Regionalbahn zu ermöglichen. Hierfür muss jedoch eine Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes in Anspruch genommen werden. Diese Option muss 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 gemäß Rahmenplan über den Schäferweg erschlossen werden soll. Die geplanten inneren Erschließungen binden gemäß Rahmenplan an die vorhandenen umliegenden Straßen und Wege an.

Durchfahrtverkehr aus den neu geplanten Wohngebietsflächen ist gemäß Rahmenplan in der Straße Koppehof und in der Straße Am Sportplatz nicht geplant.

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. Bauungskonzept)

Erschließung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Haupteerschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße geplant. Dies entspricht auch dem Rahmenplan, der im Endausbau ebenfalls eine Haupteerschließung über die Bärenklauer Straße vorsah. Durch die Haupteerschließung 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 Regionalbahnhaltendes Vehlefanz, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

Für die zukünftige Bedeutung des Schäferweges für die Erschließung des Plangebietes sind 3 Planungsalternativen unter 7.2.9 in dieser Begründung enthalten. Die dort dargestellte Variante C entspricht dem Erschließungskonzept gemäß Rahmenplan.

Entsprechend dem Rahmenplan ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Am Sportplatz und die Straße Koppehof nicht geplant.

Die Ausformung der inneren Erschließung der Wohngebietsfläche wurde an das Bauungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst.

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

Wohngebietsflächen

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:
47 Wohnbaugrundstücke mit mind. 700m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohnung (ausnahmsweise untergeordnete Einliegerwohnung)
ca. 36 WE in Mehrfamilienhäusern

Der Rahmenplan sah im hier vorliegenden Plangebiet 68 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²) und ca. 66 WE in Mehrfamilienhäusern 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 Bauungsumfang zurück.

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 um Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz 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 Vehlefanz 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 sind im vorliegenden Bebauungsplan entlang der Gräben sowie im Übergangsbereich zum Wohngebiet Koppehof Grünflächen geplant. Auch der hier geplante Spielplatz innerhalb einer Parkanlage ist aus dem Rahmenplan übernommen.

Zusätzlich zu den im Rahmenplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan auch private Grünflächen geplant, die das Wohngebiet gliedern sollen und der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen sollen.

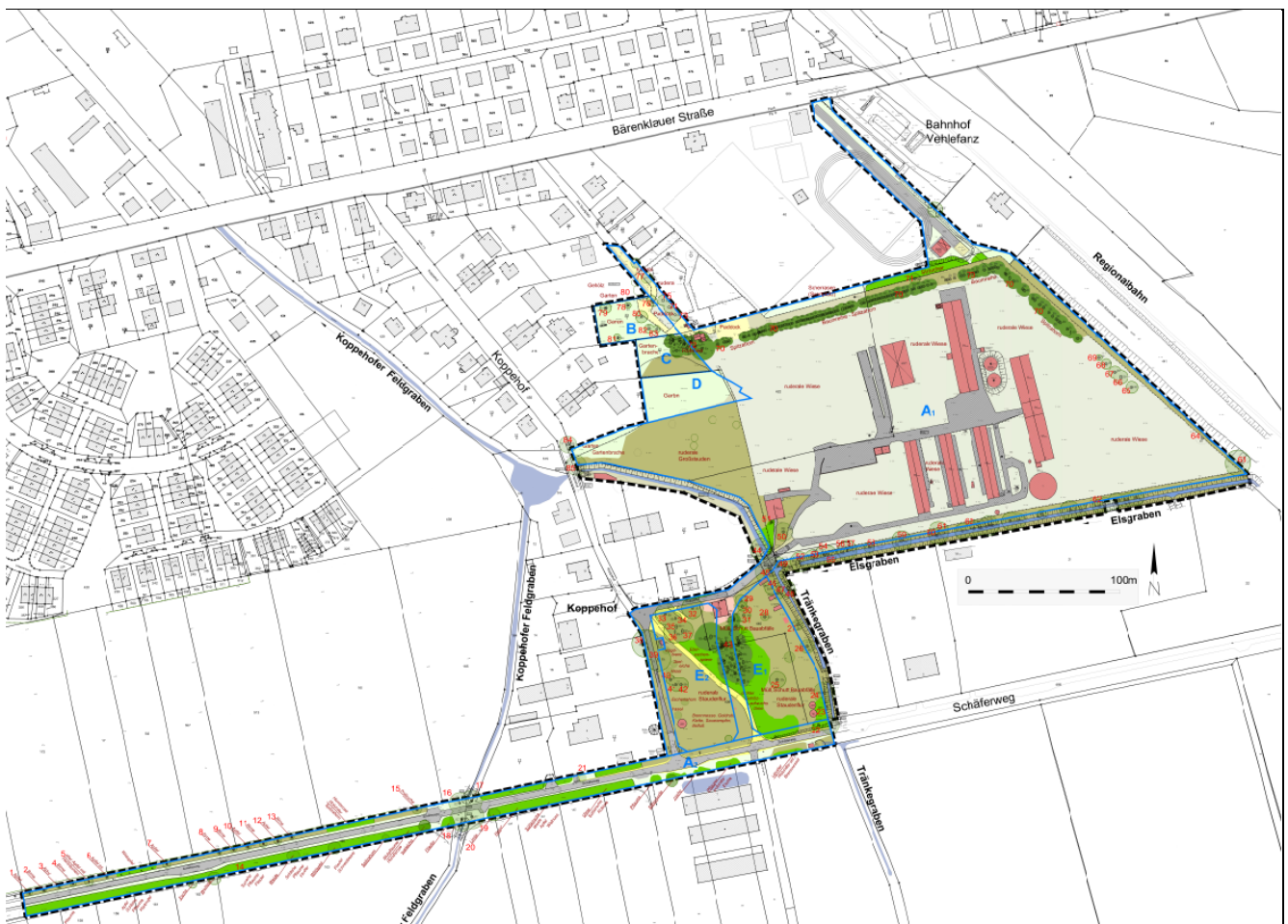
5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen Sauenanlage (A), für die Pferdehaltung genutzte Teilflächen und Gärten (B, C, D und teilw. A) und eine Teilfläche des früheren Koppehofes mit teilweiser Bebauung und umfangreichen Ablagerungen aus Hausmüll, Baureststoffen u. a. (E1, E2). Ebenfalls innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile des Elsgrabens und des Tränkegrabens sowie der südliche Teil der Straße Koppehof und ein Teil des Schäferweges.

Der Bestand auf den einzelnen Teilflächen wird nachfolgend dargestellt.

Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung



Bestandsdarstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (ALK) sowie des vermessenen Lage- und Höhenplanes ÖbVI Noffke Bertelt)



Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

Schrägluftbildaufnahme mit Darstellung des östlichen Teiles des Plangebietes (2010)



Foto Ludewig 2010

ungefähre Umgrenzung des Plangebietes

5.2 Bestand im Plangebiet – Fotodarstellung und Erläuterung

5.2.1 Ehemalige Sauenanlage

Lageplan ehemalige Sauenanlage - Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung



Den zentralen Bereich des Plangebietes nimmt eine Sauenanlage ein, die bis 2017 genutzt wurde. Die Fläche ist mit langgestreckten Stallgebäuden und weiteren landwirtschaftlichen Betriebsanlagen bebaut. Sie ist im Südwesten durch eine Zufahrt vom Koppehof aus erschlossen, die den Elsgraben im Bereich des Zusammenflusses mit dem Tränkegraben überquert.

Vermessung: ÖbVI Noffke und Berteit, 2022



Zufahrt zur Sauenanlage von Koppehof über den Tränkegraben, Blick von Südwest



Seuchenwanne an der Zufahrt, Blick von Nordwest



Zufahrtweg vom Tor Richtung Nordost



Zufahrtweg vom Tor Richtung Ost



Zufahrtweg vom Tor Richtung Nordost



Bürogebäude mit 2022 umgekippter Fichte



Hausmüllablagerungen



Grube (Schmutzwasser)



Blick nach Ost zu den Landwirtschaftsbauten, nördlicher Teil



Blick nach Ost zu den Landwirtschaftsbauten, südlicher Teil



Bergehalle und nördliches Stallgebäude



Südliche Stallgebäude



Gesamtansicht von West, Bergehalle und Stallgebäude



Nördliches Stallgebäude mit Silo, Ansicht von Nord



Betonfläche nördlich des nördlichen Stallgebäudes



Innenansicht Stallgebäude



Betonfläche östlich des nördlichen Stallgebäudes



Güllebehälter östlich des nördlichen Stallgebäudes



Blick von West auf das östliche Stallgebäude



Betonflächen, Silo, Güllebehälter südwestlich des östlichen Stallgebäudes, Blick von Nord



Betonfläche südlich des nördlichen Stallgebäudes



Güllebehälter, Silo, östliches Stallgebäude, Blick von Süd



Güllebehälter im Südosten der Sauenanlage



Blick von Süd in den Hofbereich zwischen östlichem und südlichen Stallgebäuden



Unterirdische Grube im Hofbereich zwischen östlichem und südlichen Stallgebäuden



Südlicher Teil des östlichen Stallgebäudes, Blick von West



östlichstes der 3 südlichen Stallgebäude, Blick von Nordwest



Hoffläche zwischen nördlichem und südlichen Stallgebäuden, Blick von Südwest



Hoffläche zwischen nördlichem und südlichen Stallgebäuden, Blick von West



Nördliches Stallgebäude, Blick von Südwest



Mittlerer Hofbereich zwischen den Stallgebäuden, Blick von West



Lagerplatz westlich des nördlichen Stallgebäudes, Blick von Süd



Blick auf die Stallanlage von West



Güllebecken nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Zuwegung nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Zuwegung westlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude

5.2.2 Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen

<p>Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen – Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung</p> 	<p>Die Leichtathletikanlagen westlich des Regionalbahn-Haltepunktes Vehlefanzt werden durch das Landesleistungszentrum Leichtathletik genutzt. Sie grenzen direkt an den Vorplatz des Haltepunktes Vehlefanzt der Regionalbahn.</p> <p>Im Plangebiet liegen ein Teil der Laufbahn- und Kunstrasenfläche, die Weitsprunganlage, ein Lagercontainer für Sportgeräte.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Sportanlagen erfolgt unter der Bedingung, dass vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geeignete Nutzungsalternativen für die betroffenen Sportler zur Verfügung gestellt werden.</p>
--	---

Fotodarstellung der Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen



Blick von der Leichtathletikanlage nach Nordost zum Haltepunkt Vehlefanzt der Regionalbahn



Blick von der Leichtathletikanlage nach Südost in Richtung des Plangebietes und zum ehemaligen Bahnwärterhaus (heute Wohnhaus)



Blick nach Südost entlang der Grenze zwischen Leichtathletikanlage und Vorplatz des Regionalbahnhaltepunktes und südlich anschließendem Bahnwärterhaus-Grundstück



Blick nach Nordwest über die Leichtathletikanlage. Die Laufbahn aus Tartan umschließt ein Kunstrasen-Kleinspielfeld, das jedoch nicht regelmäßig für den Ballspielbetrieb genutzt wird, da dies die übrigen Nutzungen der Leichtathletikanlagen stören würde.



Grünstreifen zwischen Laufbahn / Anlauf Weitsprung und Grundstück Bahnwärterhaus, Blick nach Südost in Richtung des Plangebietes



Container-Gerätehaus Leichtathletik neben der Weitsprunganlage, Blick nach Südost



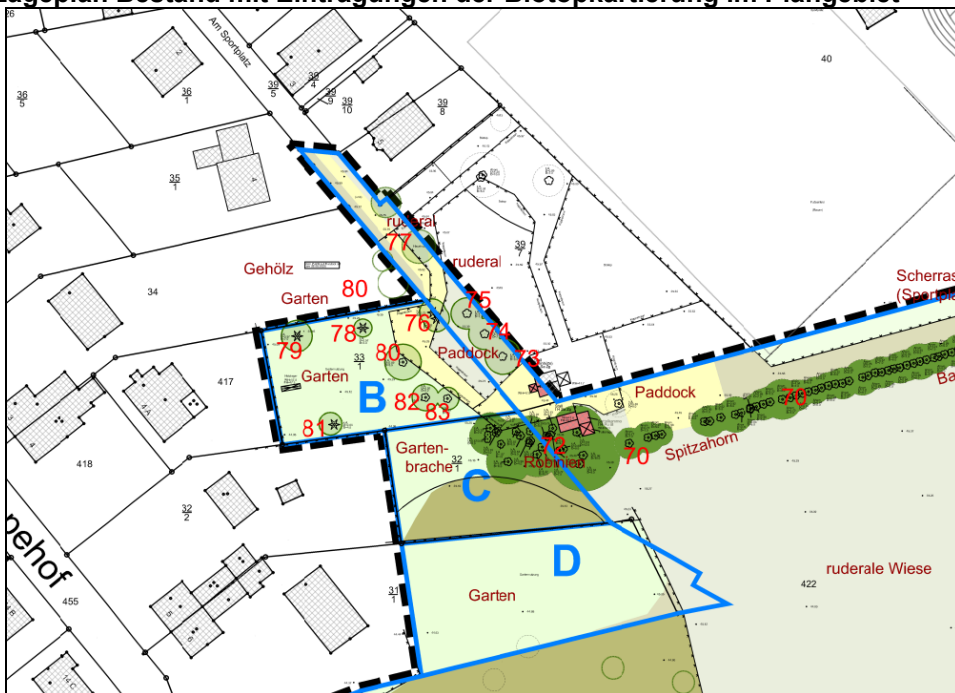
Weitsprunganlage, Grünstreifen zwischen Laufbahn / Weitsprung und Grundstück Bahnwärterhaus, Blick nach Nordost



Blick nach Südost vom Ende der Weitsprunggrube zum Plangebiet

5.2.3 Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Zum Sportplatz

Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Zum Sportplatz – Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung im Plangebiet



Biotop- und Baumkartierung Eintragung der Eingriffsausgleichsabschnitte B, C und D (blau)

Vermessung ÖbVI Noffke / Berteit 2022

Die Fläche in Verlängerung der Straße Zum Sportplatz wird durch eine Pferdehaltung (im April 2022: 1 Pferd, 1 Pony, November 2022 2 Pferde, 1 Pony) genutzt. Die Pferdehaltung liegt nur teilweise im Plangebiet und im Übrigen außerhalb des Plangebietes.

Im Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken östlich der Straße Koppehof sind Gartenflächen und -brachen vorhanden. Eine Durchgängigkeit der Straße Zum Sportplatz bis in das Plangebiet ist derzeit nicht gegeben.



Gebäude Pferdehaltung Blick von Südwest
(von der Sauenanlage aus)



Pferdehaltung, Blick von Süd
(von der Sauenanlage aus)



Pferdehaltung, Ansicht von Ost (von der Sauenanlage aus)

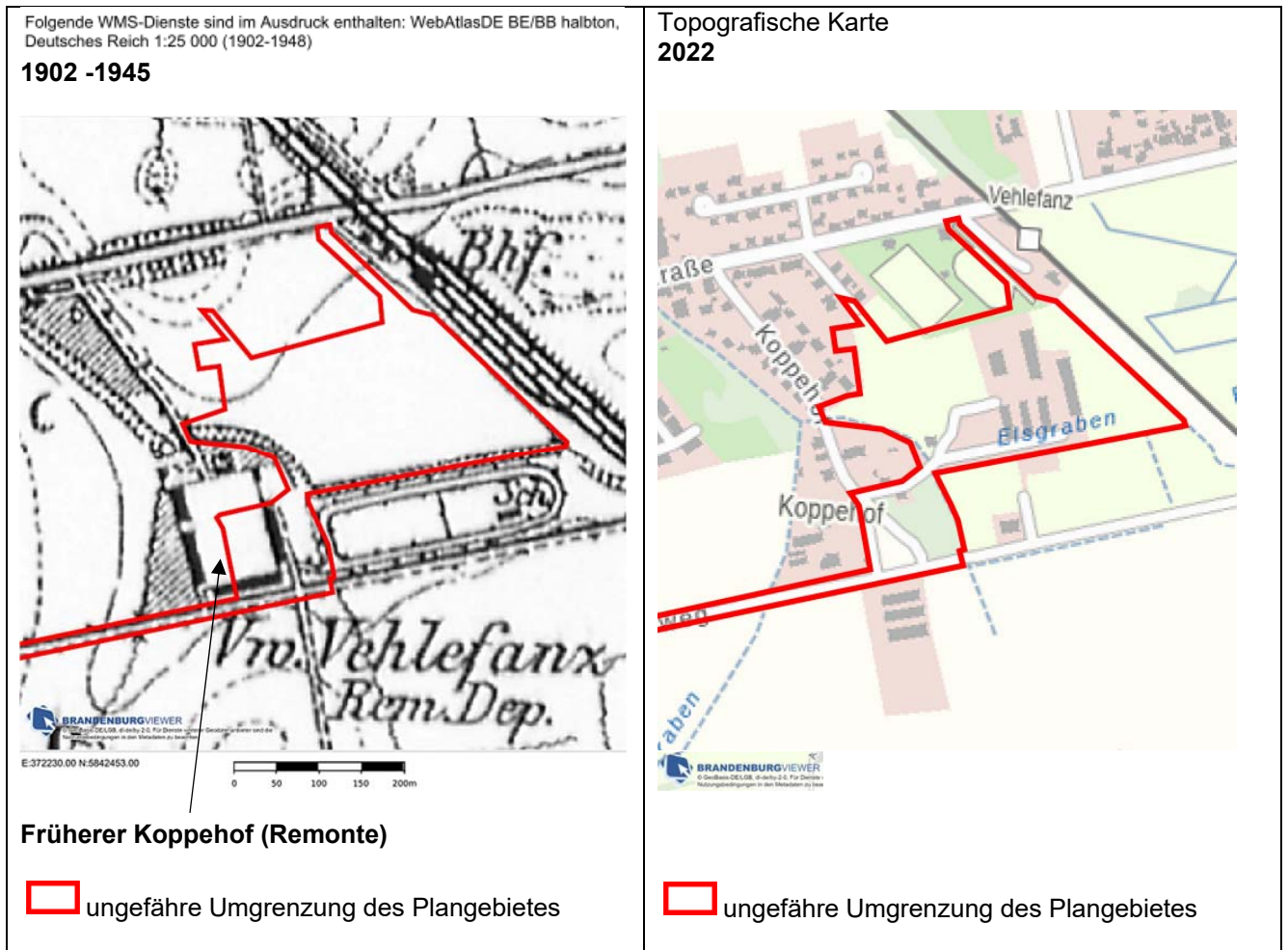
5.2.4 Südöstlicher Teil des Koppehofs

Im Süden des Plangebietes liegt eine Teilfläche des früheren Koppehofes.

Der ursprüngliche Koppehof wurde als Remontedepot genutzt. (Einrichtung zu Zucht und Ausbildung von Pferden für zumeist militärische Nutzung vor 1918).

Diese Bebauungsstruktur ist heute im Wesentlichen nicht mehr vorhanden. Einzelne Gebäude aus rotem Klinker erinnern an die historische Bebauung.

(siehe nachfolgende Abb.)



Der südöstliche Teil des früheren Koppehofes, der im Plangebiet liegt, ist mit einem alten Wirtschaftsgebäude (eventuell frühere Hofbebauung Koppehof), Siloanlagen und weiteren baulichen Resten der früheren baulichen Nutzung als Teil eines landwirtschaftlichen Gehöftes bebaut. Auf der Fläche befinden sich darüber hinaus Container und umfangreiche Ablagerungen unterschiedlichster Art. Der Boden ist auf der gesamten Fläche von Bauschutt durchsetzt.



alten Wirtschaftsgebäude (eventuell frühere Hofbebauung Koppehof), Ansicht von West



Silo im Südwesten der Fläche, Ansicht von der Straße Koppehof



Trafo im Norden der Fläche, Blick nach Süd, ein breiter geschotterter Weg führt quer über die Fläche bis zum Schäferweg



Blick vom Schäferweg nach Nord in den Weg, der das Grundstück quert



Silos im Südosten der Fläche



Container, Ablagerungen



Ablagerungen von Baumaterial und Bauschutt



Ablagerungen von Baumaterial und Hausrat



Ablagerungen von Baumaterial, Boot



Bauschutt, Boot



Bauschutt



Bauschutt, Hausrat



Container, Holzabfälle, Gerüstteile



Bitumendachpappe, Gerüstteile

5.2.5 Gräben im Plangebiet

Gräben im Bereich des Plangebietes



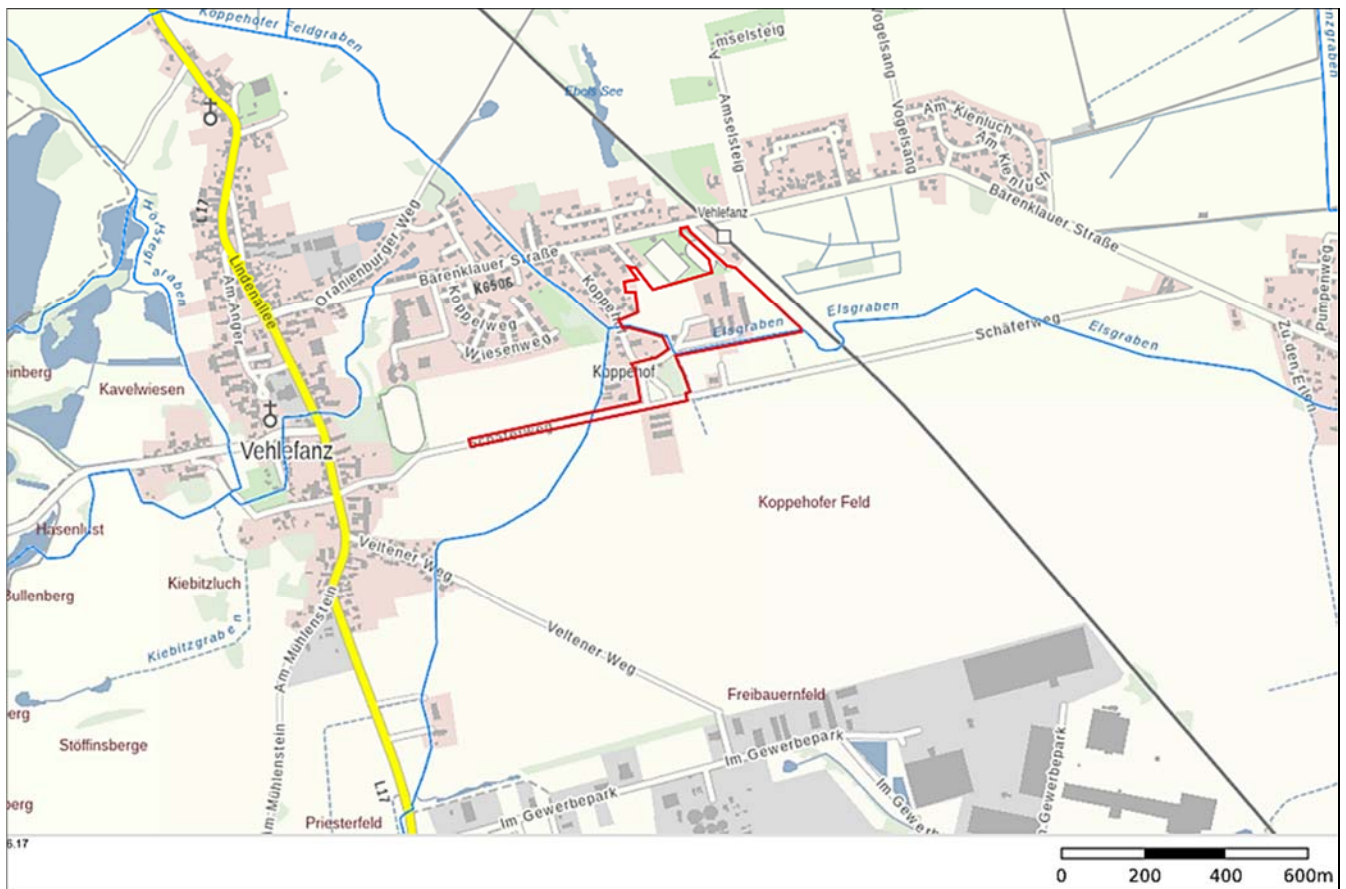
Dieser Ausdruck wurde am 18. Nov. 2022 aus dem **Geoportal Brandenburg** erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes

Im Plangebiet liegen Teilflächen folgender Gräben:

- Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage
- Elsgraben nordöstlich von Koppehof
- Tränkegraben östlich von Koppehof

Einbindung der Gräben im Bereich des Plangebietes in das örtliche Grabensystem



Dieser Ausdruck wurde am 18. Nov. 2022 aus dem **Geoportal Brandenburg** erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes

Der Elsgraben entwässert den östlichen Teil des Gewerbeparks Vehlefanz / Bärenklau, verläuft am Rande von Bärenklau und nimmt dort einen Großteil der Niederschlagsentwässerung auf, unterquert die Bahnlinie und verläuft dann südlich der ehemaligen Sauenanlage.

Der Tränkegraben entwässert die Feldflur südlich des Schäferweges (per Drainage), quert den Schäferweg und fließt unmittelbar südlich der bestehenden Zufahrt der ehemaligen Sauenanlage in den Elsgraben.

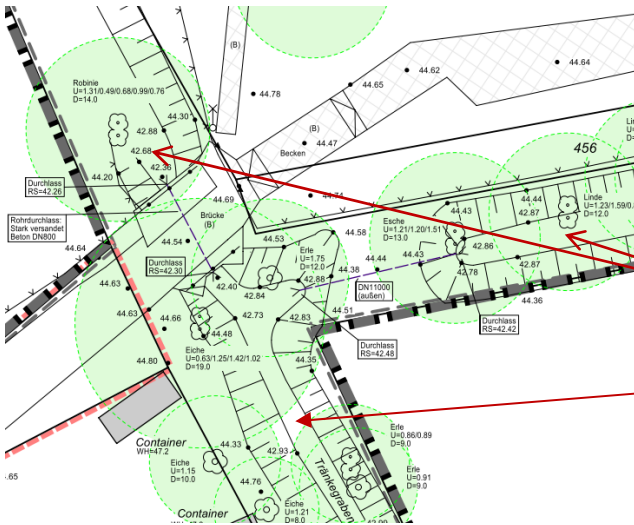
Der Elsgraben verläuft weiter in nordwestlicher Richtung und fließt nordwestlich von Koppehof in den Koppehofer Feldgraben, der aus Südwest kommend den westlichen Teil des Gewerbeparks Vehlefanz entwässert. Der Koppehofer Feldgraben entwässert nach Norden in den Hörstegraben.

Die Gräben haben V-förmige Profile und werden durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ regelmäßig gepflegt. Die Pflege erfolgt jeweils von einer Uferseite der Gräben aus, die hierfür mit der entsprechenden Pflorgetechnik befahren werden muss.

Im Spätsommer 2018 und 2022 fließen die Gräben nach ungewöhnlich trockenen Sommern kein Wasser. Bei normalen oder starken Niederschlägen sind die Gräben für die Wasserregulierung von wesentlicher Bedeutung.

Zufluss Tränkegraben in den Elsgraben und Grabenquerung im Bereich der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage

Ausschnitt vermessener Bestandsplan ÖbVI Noffke Bertelt 2022



Der Tränkegraben kommt von Süd und vereinigt sich im Bereich der bestehenden Zufahrt der ehemaligen Sauenanlage mit dem Elsgraben.

Das Wasser aus dem Elsgraben und Tränkegraben fließt unterhalb der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage durch einen Rohrdurchlass (Beton DN800) im weiteren Verlauf des Elsgrabens nach Nord.

Ein weiterer Rohrdurchlass (DN 1000 außen) befindet sich hier im Verlauf des Elsgrabens kurz vor der Einmündung des Tränkegrabens.

Elsgraben

Tränkegraben



Grabenquerung im Verlauf der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage, Blick von West



Grabendurchlass unter der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage, Blick von Süd

Tränkegraben



Tränkegraben, Blick von der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage nach Süd



Tränkegraben, Blick vom Schäferweg nach Nord
Zwischen Schäferweg und Zufahrt ehemalige Sauenanlage weist der Tränkegraben eine zusätzliche Verrohrung auf



Tränkegraben mit Verrohrung unter dem Schäferweg, Blick nach Süd



Tränkegraben, Rohrdurchlass unter dem Schäferweg, Blick nach Süd

Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage



Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage, Blick von der Grabenmündung Tränkegraben Richtung Ost. Der Elsgraben weist hier eine zusätzliche Verrohrung auf



Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage, Blick Richtung Ost. Auf der nördlichen Uferseite des Elsgrabens ist hier im Plangebiet dichter Gehölzbestand vorhanden.

Elsgraben nordöstlich von Koppehof



Elsgraben östlich der Straße Koppehof, Blick in Richtung Straße Koppehof



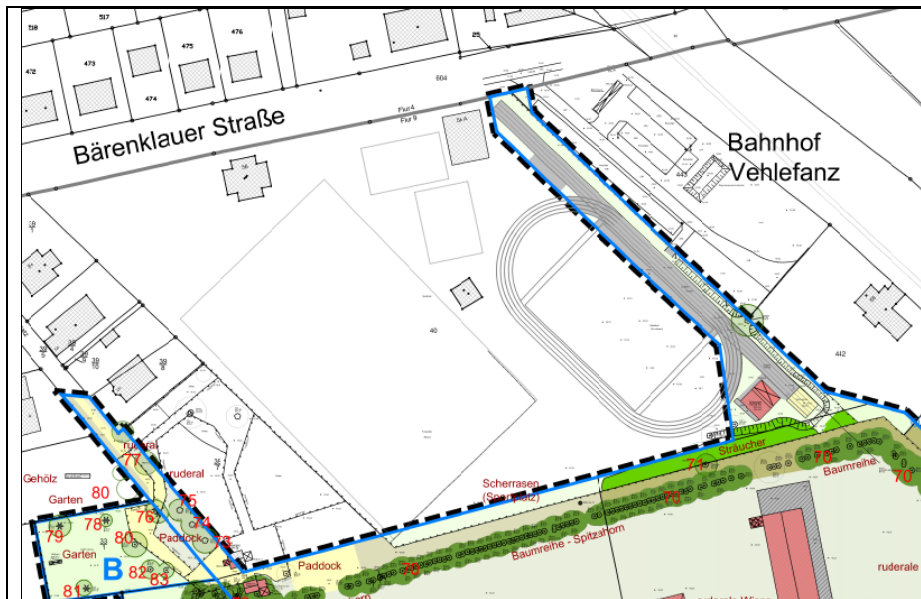
Elsgraben östlich der Straße Koppehof, Blick nach Südost

Von der Straße Koppehof aus besteht hier nördlich des Elsgrabens Zugang zur Wiesenfläche nordöstlich des Elsgrabens.

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes- Fotodarstellung

5.3.1 Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz, ehemaliges Bahnwärterhaus und Sportplatz am Bahnhof

Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz, Sportplatz am Bahnhof - Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung im Plangebiet



Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt der Regionalbahn. Auf dem Vorplatz des Haltepunktes der Regionalbahn befinden sich ein Platz für Parken und Pendeln (P&P) und Fahrradstellplätze. Südöstlich des Vorplatzes des Haltepunktes der Regionalbahn liegt das frühere Bahnwärterhaus, das heute Wohnzwecken dient. Westlich schließen sich an den Vorplatz des RB-Haltepunktes Sportanlagen an.

Hierbei handelt es sich um Leichtathletikanlagen im Osten, eine Beachvolleyballanlage, einen Bolzplatz und Vereinsgebäude im Norden sowie einen Fußball-Rasenplatz mit Funktionsgebäude im Westen. Ein Teil der Leichtathletikfläche liegt innerhalb des Plangebietes (siehe unter 5.2.2).

Fußball-Rasenplatz

Der Fußball-Rasenplatz ist zur Vermeidung von Schäden am Rasen nur zeitlich begrenzt bespielbar. Da er nicht mit einer Flutlichtanlage ausgestattet ist, findet keine Nutzung in der Dämmerung oder bei Dunkelheit statt.



Fußball-Rasenplatz, Blick von Süd



Auf der nordöstlichen Seite des Fußballplatzes befindet sich ein Funktionsgebäude mit temporärem Imbiss und überdachtem Freisitz



Blick nach Nordwest entlang der Grenze zwischen Fußballplatz und Plangebiet



Blick nach Nordost entlang der südöstlichen Spielfeldbegrenzung des Fußballplatzes



Blick nach West über die dreieckige Grünfläche, die zwischen dem Plangebiet und dem Spielfeld des Fußballplatzes liegt



Blick nach Nord zum Fußballplatz

Leichtathletikanlagen und ehemaliges Bahnwärterhaus

Ein Teil der Leichtathletikfläche liegt innerhalb des Plangebietes (siehe unter 5.2.2).



Blick nach Südost auf das ehemalige Bahnwärterhaus



Blick nach Südost entlang der Grenze zwischen Leichtathletikanlage und Vorplatz des Regionalbahnhalt punktes und südlich anschließendem Bahnwärterhaus-Grundstück



südlichen Teil der Leichtathletikanlage, Blick nach Südost



Trainingsgeräte im Süden der Leichtathletikanlage, Blick nach Nord



Vereinsgebäude im Norden der Leichtathletik-Anlage nahe der Bärenklauer Straße, Blick nach Nord



Beachvolleyball-Platz, Bolzplatz, Vereinsgebäude Leichtathletik, Blick nach Nordwest

Vorplatz Regionalbahnhaltelpunkt



Einfahrt von der Bärenklauer Straße zum Vorplatz des Regionalbahnhaltelpunktes, Blick nach Ost



Fahrradstellplätze und park&ride am Haltepunkt Vehlefanz, Blick nach Südost

5.3.2 Wohnbebauung an der Straße Zum Sportplatz



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

Die anliegenden Grundstücke im nördlichen Teil der Straße Zum Sportplatz sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

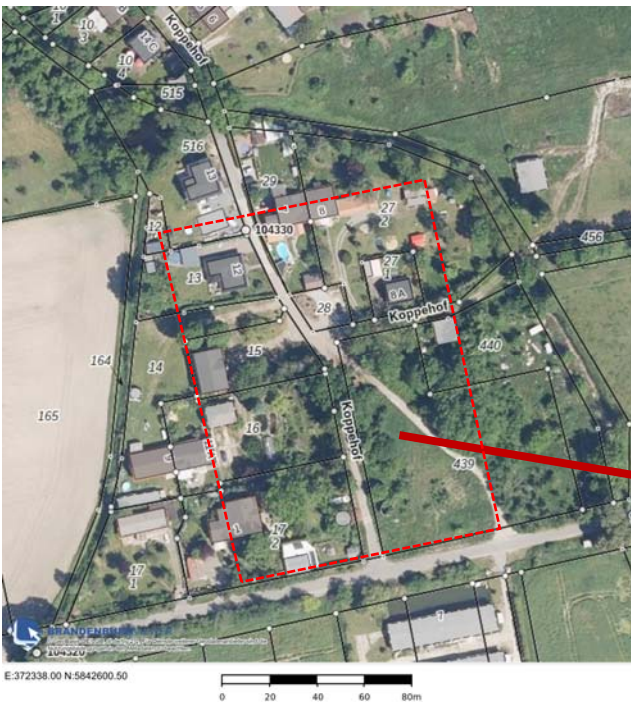
Die Straße Zum Sportplatz ist eine Privatstraße, die nur eine sehr geringe Breite von weniger als 6m aufweist. Es handelt sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit.



Wohnhäuser an der Straße Zum Sportplatz



5.3.3 Wohnbebauung am Koppehof



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

Der Koppehof umfasst die Fläche eines früheren Remontedepots. (Einrichtung zu Zucht und Ausbildung von Pferden für zumeist militärische Nutzung vor 1918). Diese Bebauungsstruktur ist heute im Wesentlichen nicht mehr vorhanden. Einzelne Gebäude aus rotem Klinker erinnern an die historische Bebauung.



Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbton, Deutsches Reich 1:25 000 (1902-1948)

unter Verwendung von Daten des Lands Brandenburg



Alter Speicher im Bereich der Westbebauung des früheren Remontehofes, Ansicht von West



Alter Speicher im Bereich der Westbebauung des früheren Remontehofes, Ansicht von Ost



Bebauung im Norden des früheren Remontehofes



Bebauung im Nordosten des früheren Remontehofes

5.3.4 Wohnbebauung nördlich des Koppehofs

Entlang des nördlichen Teils der Straße Koppehof ist eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern vorhanden.



5.3.5 Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg



Auf der Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg erfolgt teilweise eine private Tierhaltung. Eine weitere Teilfläche ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die Fläche ist vom Schäferweg aus erschlossen.



Zwischen dem Teil des Elsgrabens und dem Schäferweg befanden sich früher Freiflächennutzungen eines Remontehofes (siehe auch unter Koppehof) sowie ein Schulgebäude. (siehe nebenstehende Karte)

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbtbn, Deutsches Reich 1:25 000 (1902-1948)

unter Verwendung von Daten des Lands Brandenburg



Blick vom Plangebiet über den Tränkegraben nach Ost zur Weidefläche zwischen Elsgraben und Schäferweg



Blick vom Plangebiet über den Tränkegraben nach Südost zum Wohngebäude am Schäferweg



Blick vom Plangebiet über den Elsgraben nach Süd zur Weidefläche mit privater Tierhaltung



Blick vom Plangebiet über den Elsgraben nach Süd zur Weidefläche mit privater Tierhaltung

5.3.6 Frühere Schäferei südlich des Schäferweges

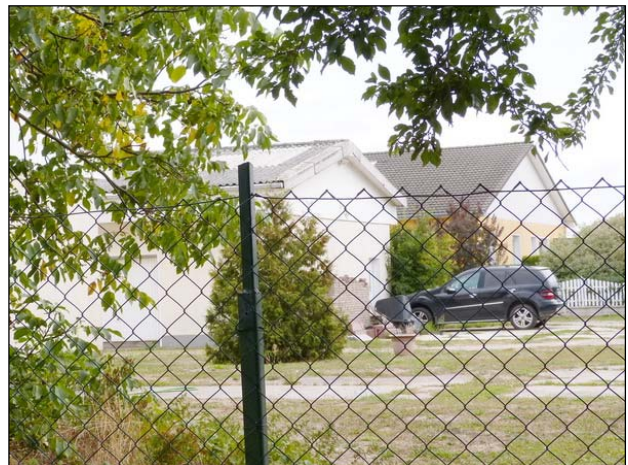
Luftbild und Liegenschaftskarte



Auf der Südseite des Schäferweges befinden sich gegenüber dem Koppehof die Gebäude einer früheren Schäferei, die heute gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Hier befindet sich ein Dienstleistungsbetrieb (Reinigungsservice für Wasser- und Brandschadenbeseitigung, Teppich- und Polstermöbelreinigung, Gardinenreinigung). Die Bebauung des Grundstücks besteht aus 3 hinter einander angeordneten langgestreckten Gebäuden. Zwischen dem straßenseitigen Gebäude und dem Schäferweg befindet sich ein großer Feuerlöschteich.



Dienstleistungsbetrieb in der früheren Schäferei –
Ansicht vom Schäferweg aus von Nordost



Dienstleistungsbetrieb in der früheren Schäferei, An-
sicht vom Schäferweg aus von Nordwest

6. Vorhandene Erschließung

6.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

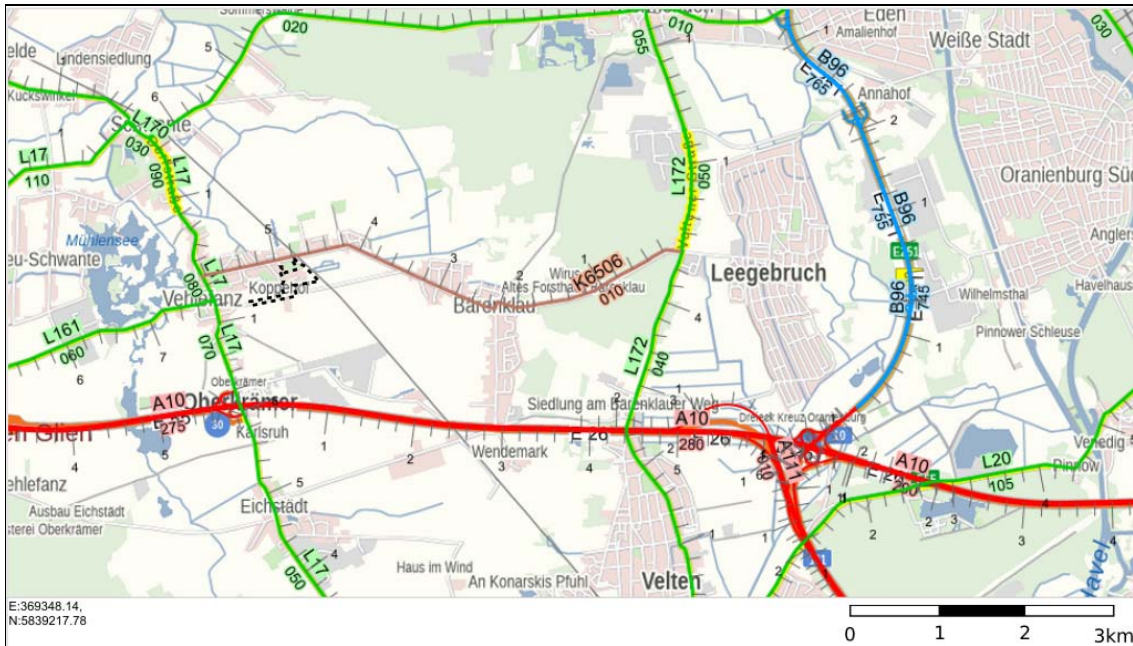
6.1.1 Übersicht äußere straßenseitige Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A10 (Berliner Ring).

Es umfasst im Süden einen Abschnitt des westlichen Teils des Schäferweges, der im Westen Anschluss an die Landesstraße L17 (Lindenstraße) und östlich Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße) hat. Westlich des Plangebietes quert der Schäferweg in einem ebenerdigen beschränkten Bahnübergang die Bahnlinie der Kremmener Bahn.

Im Norden hat das Plangebiet Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße).

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

6.1.2 Schäferweg (teilweise im Plangebiet)

Der westliche Teil des Schäferweges ab der Einmündung in die Lindenallee liegt innerhalb des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan (siehe unter 4.3). Hieran anschließend bis zur Querung des Tränkegrabens liegt der Schäferweg innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes.

Der Schäferweg ist bisher ein landwirtschaftlicher Weg, der einzelne bauliche Nutzungen und die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erschließt. Er hat eine Wegeflurstücksbreite von 12 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 südwestlich des Plangebietes ist durch 4 große Kastanien markiert.

Im Rahmen des ländlichen Wegebbaus 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



westlicher Schäferweg 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, Begegnungsfall landwirtschaftliches Fahrzeug / Pkw



Grabendurchlass Koppehofer Feldgraben



Schäferweg südlich von Koppehof, Blick nach Ost



Kastanien am Grabendurchlass des Tränkegrabens, Blick nach Ost

Die Ackerzufahrten an den Gräben werden auch durch den Wasser- und Bodenverband als Zufahrten für die Grabenpflege genutzt.

6.1.3 Straße Koppehof (teilweise im Plangebiet)

Die Straße Koppehof ist eine Gemeindestraße. Sie ist im Bereich des eigentlichen Koppehofes, vom Schäferweg kommend, teilweise mit Kopfsteinpflaster befestigt und sehr schmal und durch eng stehende alte Bäume zusätzlich bis auf ca. 4m Breite eingeeengt. Von diesem Teil der Straße Koppehof zweigt die Zufahrt zur früheren Saueranlage ab, welche den Elsgraben quert.

Der nördliche Teil der Straße Koppehof (außerhalb des Plangebietes) quert ebenfalls den Elsgraben. Der nördliche Straßenabschnitt ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut und hat eine Wegefurstückbreite von ca. 10m. Die Straße Koppehof mündet nördlich in die Bärenklauer Straße.



Einmündung der Straße Koppehof in den Schäferweg, Blick nach Süd



Südlicher Abschnitt der Straße Koppehof mit altem Baumbestand und geringer Durchfahrtsbreite, Blick nach Nord



Koppehof Mitte, Blick nach Nord



Östlicher Teil der Straße Koppehof, Blick nach Ost in Richtung der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage



Blick von Koppehof (Mitte) nach Nord zum nördlichen Teil der Straße Koppehof



nördlichen Teil der Straße Koppehof, Blick nach Nord

6.1.4 Straße Zum Sportplatz

Die Straße Zum Sportplatz ist eine Privatstraße, die nur eine sehr geringe Breite von weniger als 6m aufweist. Es handelt sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit.



Zufahrt zur Straße Zum Sportplatz
von der Bärenklauer Straße



Blick von Nord in den südlichen Teil der Straße
Zum Sportplatz

6.1.5 Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)

Die Bärenklauer Straße ist eine Kreisstraße. Sie ist mit einseitigem Gehweg auf der Südseite ausgebaut. Über die Bärenklauer Straße ist der Haltepunkt Vehlefanz erschlossen, der sich nordöstlich des Plangebietes befindet.



Bärenklauer Straße auf Höhe Wohngebiet Schäfer-
garten, Blick nach West



Bärenklauer Straße auf Höhe Wohngebiet Schäfer-
garten, Blick nach Ost



Zufahrt Bärenklauer Straße / Bahnhofvorplatz,
Blick Richtung des ebenerdigen beschränkten
Bahnüberganges der Regionalbahn



Zufahrt Bärenklauer Straße / Bahnhofvorplatz, Blick
Richtung Bahnhofsvorplatz

6.1.6 Lindenallee (Landesstraße L 17)

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

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet reicht direkt bis zum Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan. Mit der geplanten Herstellung einer Straßenanbindung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße unmittelbar am Haltepunkt der Regionalbahn ist das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Vom Haltepunkt Vehlefan 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.

Zudem befinden sich auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltespunktes auch Haltestellen 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.

6.3 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.

6.4 Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U.3.4.

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.

Innerhalb des Plangebietes liegen Teile des Elsgrabens und Tränkegrabens. Westlich des Plangebietes liegt der Koppehofer Feldgraben. (zu den Gräben im Plangebiet siehe unter 5.2.4)

Für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung von **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB), Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geplant.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Bärenklauer Straße und Lindenallee außerhalb des Plangebietes sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Auf den geplanten Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser bisher noch nicht vorhanden. Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen und Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen neu herzustellen.

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

Am Schäferweg befindet sich östlich der ehemaligen Schäferei eine Trafostation der Biogasanlage, welche sich selbst im Gewerbegebiet Vehlefanzt südlich des Plangebietes befindet. Ein weiterer Trafo ist innerhalb des Plangebietes östlich der Straße Koppehof vorhanden. Die Fläche dieses Trafos wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. (siehe unter 8.9)

6.6 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.

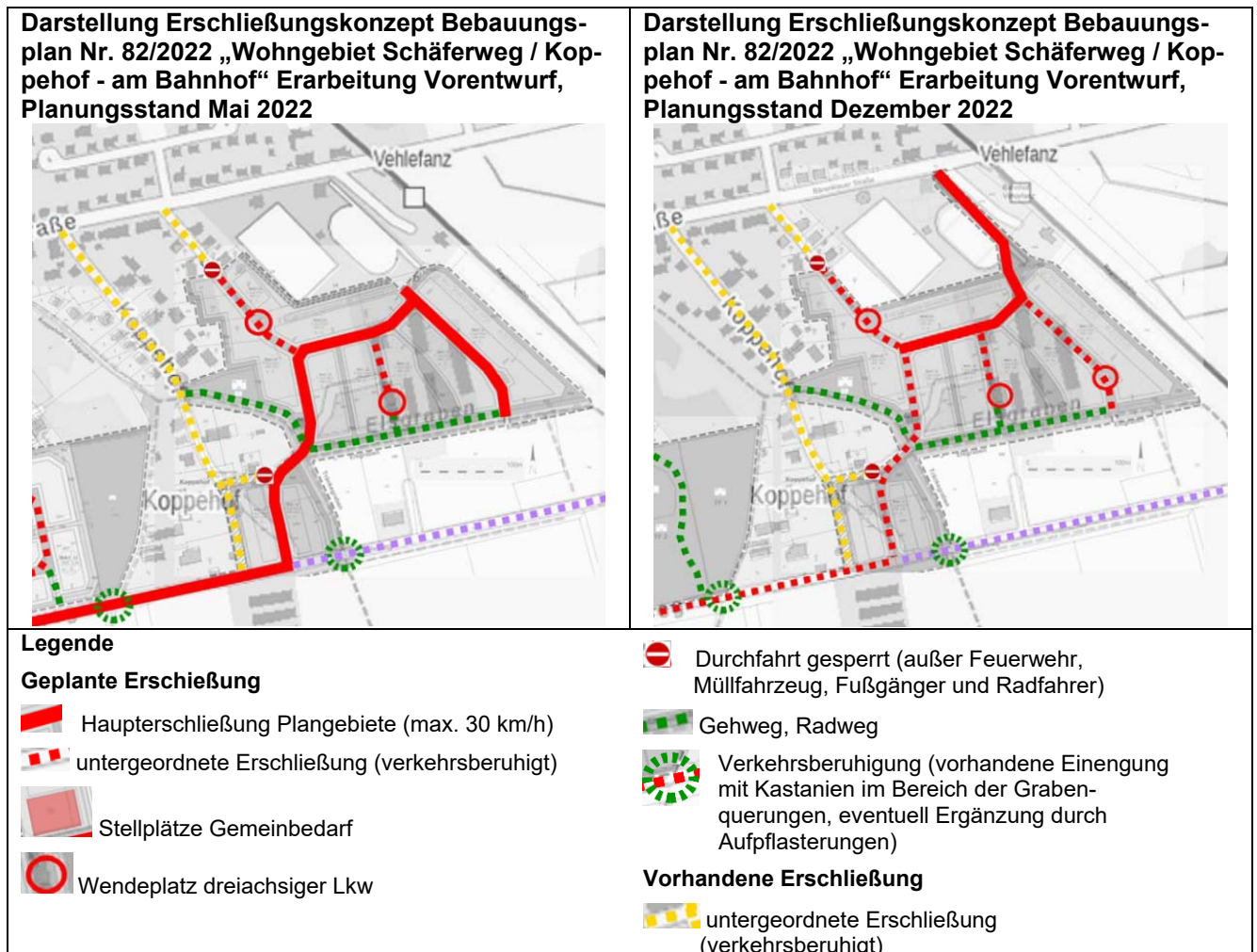
Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche siehe unter 7.2)

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 Vehlefanzt 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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ Erarbeitung Vorentwurf, Planungsstand Mai 2022 und der betreffenden Überarbeitung der Planung mit Stand vom Dezember 2022.



Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit (Zur Begründung siehe unter 2.2)

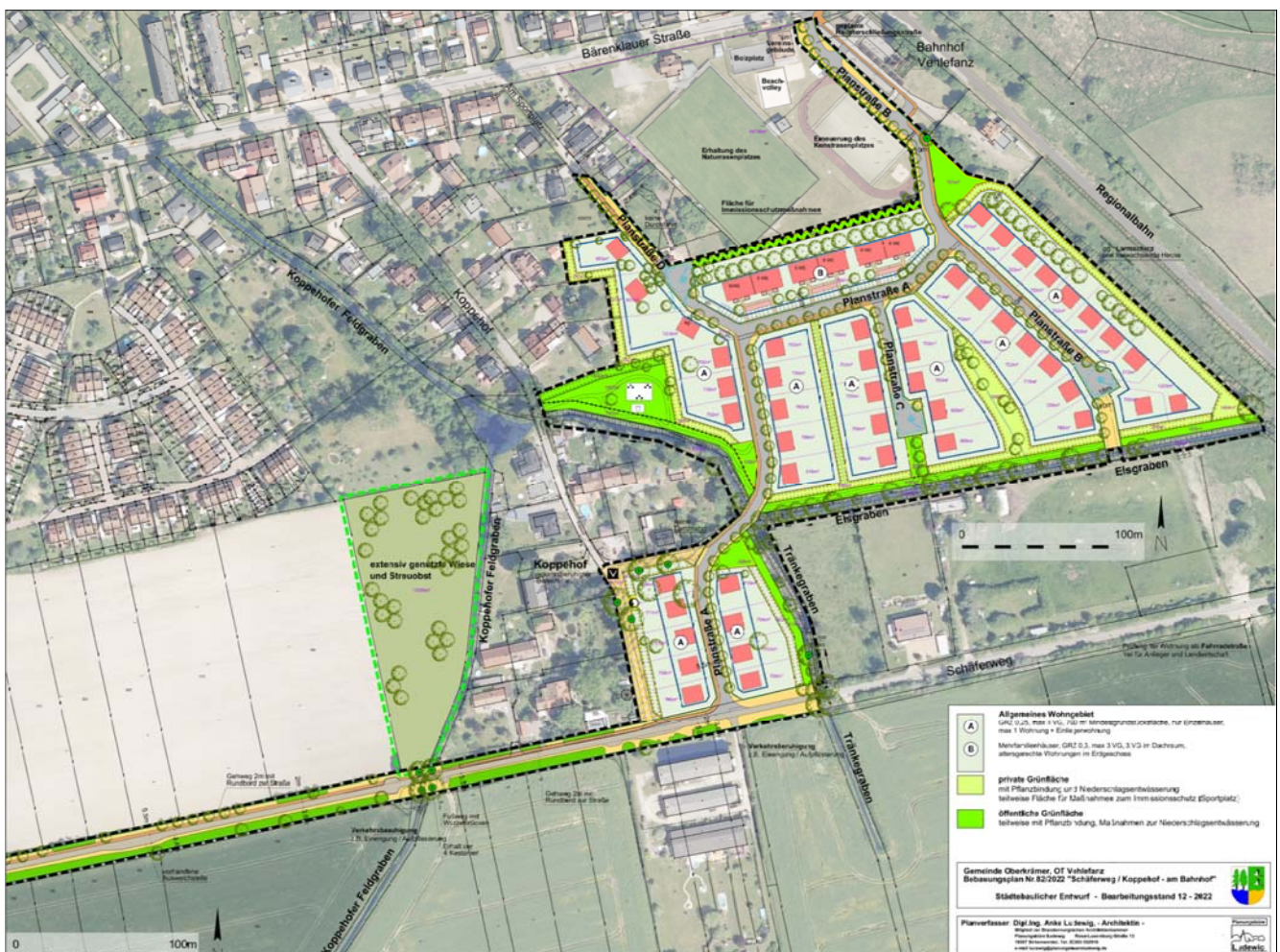
- **Haupterschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße unter Nutzung der hier vorhandenen Fläche für Sportanlagen für Leichtathletik (Erweiterung Plangebiet) bei Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind**
- **Reduzierung des Plangebietes um den westlichen Teil des Schäferweges, der nun im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" liegen soll (Verkleinerung Plangebiet)**
 - Die gesondert dargestellten Erschließungsvarianten A, B und C werden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe unter 7.2.9) und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verkehr unverändert geplant:

- **Sperrung der Durchfahrt zu den bestehenden Straßen Koppehof und Am Sportplatz (nur für Feuerwehr, Fußgänger und Radfahrer frei)**
- **Verkehrsberuhigung am Schäferweg durch bestehende Einengung an den Grabenquerungen mit je 4 Kastanien, eventuell Ergänzung durch Aufpflasterung**
- **fußläufig begehbare Grünzüge entlang des Eisgrabens bis zur Straße Koppehof**

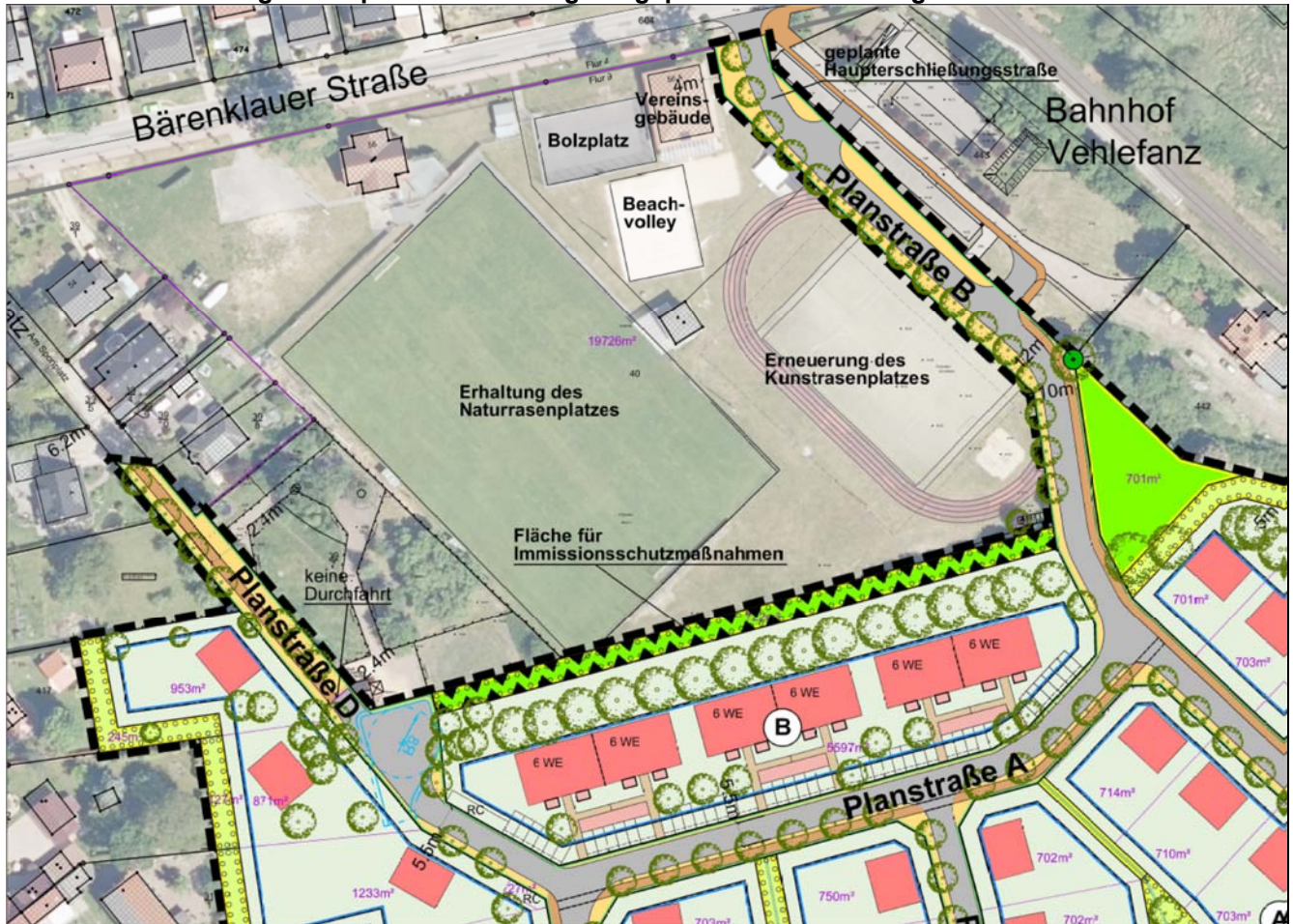
7.2 Geplante Erschließung

7.2.1 Übersicht Bauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



7.2.2 HAUPTERSCHLIEßUNG MIT ANSCHLUSS AN DIE BÄRENKLAUER STRAßE

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Entsprechend dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) ist die straßenseitige **Haupteerschließung** des Plangebietes über einen neu herzustellenden straßenseitigen **Anschluss an die Bärenklauer Straße** geplant. (**Planstraße B**, nördlicher Teil)

Durch die Haupteerschließung 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 Regionalbahnhaltdepunktes Vehlefanz, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

Für die Gewährleistung von angemessenen **Nutzungsalternativen** für die **Sportvereine**, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind, wird insbesondere folgender Vorschlag geprüft:

- als Übergangslösung: am Standort Leichtathletik Erhalt Vereinsgebäude und Beachvolleyplatz, Sanierung Kunstrasenplatz für Nutzung durch Fußballverein, Training Leichtathletik im Übrigen auf Sportplatz am Schäferweg,
- später: Verlagerung Vereinsgebäude und Beachvolleyplatz an den Standort Sportplatz Schäferweg

Für die **Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)** ist der Landkreis Oberhavel Träger der Straßenbaulast. Die herzustellende **Einmündung der Planstraße B** in die Bärenklauer Straße ist im Laufe des weiteren Planverfahrens mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Einmündung der Planstraße B soll im Bereich der bisherigen **Zufahrt des Vorplatzes des Regionalbahnhaltdepunktes Vehlefanz** erfolgen. Der Vorplatz des Regionalbahnhaltdepunktes soll dann von der Planstraße B aus erschlossen werden, da der Vorplatz dann keine eigene direkte Zufahrt zur Bärenklauer Straße mehr haben muss. Auch die **Regionalbusse**, die am Regionalbahnhaltdepunkt halten, sollen diese neue Zufahrt über die Planstraße B nutzen.

Bei der geplanten Einmündung der Planstraße ist auch der **ebenerdige beschränkte Bahnübergang der Regionalbahn an der Bärenklauer Straße** zu beachten, der östlich der geplanten Straßeneinmündung liegt. Zwischen der Haltelinie auf der westlichen Seite der Schrankenanlage und der geplanten Einmündung der Planstraße B ist ein Abstand von mindestens 30m vorhanden, sodass auch bei mehreren wartenden Fahrzeugen am Bahnübergang die Ein- und Ausfahrt zur und von der Planstraße B ohne erhebliche Behinderung möglich wäre.

7.2.3 Mögliche Verlängerung der Haupterschließung bis zum Schäferweg

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Die gemäß Rahmenplan (siehe unter 4.4) im Osten des Plangebietes geplante Straßenanbindung an den Schäferweg wird innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes durch die geplante Festsetzung als Straßenverkehrsfläche planerisch vorbereitet. (Planstraße B)

Da die Entwicklung der im Rahmenplan geplanten Baugebietsflächen südöstlich des hier vorliegenden Plangebietes, zwischen Elsgraben und Schäferweg, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten schrittweisen baulichen Innutzunahme von Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, ist im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich ein Wendepunkt am vorläufigen Ende der betreffenden Straße (Planstraße B) geplant. Mit der möglichen Verlängerung der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße über den Elsgraben hinaus bis zum Schäferweg kann diese zukünftig auch der Erschließung der Baugebietsfläche südlich des Elsgrabens dienen, falls hierfür ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

7.2.4 Geplanter Anschluss an den Schäferweg über die Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Um bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eine Anbindung des Plangebietes an den Schäferweg herstellen zu können, ist eine Erschließungsstraße mit Anschluss an den Schäferweg zwischen der Straße Koppehof und dem Tränkegraben geplant. Diese Erschließungsstraße soll zugleich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, sodass auch die Erschließung neuer Baugrundstücke über die Straße Koppehof vermieden wird.

Entsprechend dem Rahmenplan (siehe unter 4.4) ist eine Durchfahrt zwischen dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der Straße Koppehof nicht geplant. Für die Teilfläche der Straße Koppehof, die im Plangebiet liegt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Auf dem Schäferweg erfolgt eine Verkehrsberuhigung durch die bereits bestehende Einengung mit je 4 Kastanien an den Grabenquerungen des Koppehofer Feldgrabens und Tränkgrabens, im Zuge des weiteren Ausbaus des Schäferweges könnten als Ergänzung hierzu Aufpflasterungen erfolgen.

7.2.5 Verlängerung Straße am Sportplatz ohne Durchfahrt



Ausschnitt Bauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung

Die Straße am Sportplatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, wie im Rahmenplan (siehe unter 4.4) vorgesehen, in das hier vorliegende Plangebiet hinein verlängert (Planstraße D). Eine Durchfahrt zwischen Plangebiet und Straße Am Sportplatz für Kraftfahrzeuge ist nicht geplant. Hiervon ausgenommen sein sollen Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer.

7.2.6 Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug)

An der Verlängerung der Straße Am Sportplatz (Planstraße D), am Ende des Erschließungsstichs (Planstraße C) und am vorläufigen südlichen Ende von Planstraße B sind im vorliegenden Planungskonzept Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) geplant.

7.2.7 Ruhender Verkehr (Stellplätze, Parken und Halten)

Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum sind im Plangebiet weitere Parkplätze für Dienstleister und Besucher möglich.

Für das Halten und Parken von Lieferfahrzeuge, Dienstleister und Besucher bietet der geplante öffentliche Straßenraum ausreichend Platz.

7.2.8 Fußläufige Durchwegbarkeit der Grünräume

Entlang des Elsgrabens bis zur Straße Koppehof sind fußläufig begehbare Grünzüge geplant. Diese schließen auch eine Spielplatzfläche mit ein, die im Übergangsbereich zwischen dem hier geplanten Wohngebiet und der bestehenden Wohnsiedlung Koppehof geplant ist.

7.2.9 Planungsalternativen Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes und insbesondere für die Erschließungsfunktion des Schäferweges bestehen grundsätzlich folgende Alternativen, die mit dem vorliegenden Erschließungskonzept verwirklicht werden könnten. Von der gewählten Erschließungsvarinante hängen Ausbau und Beschilderung der geplanten Erschließungsstraßen ab.

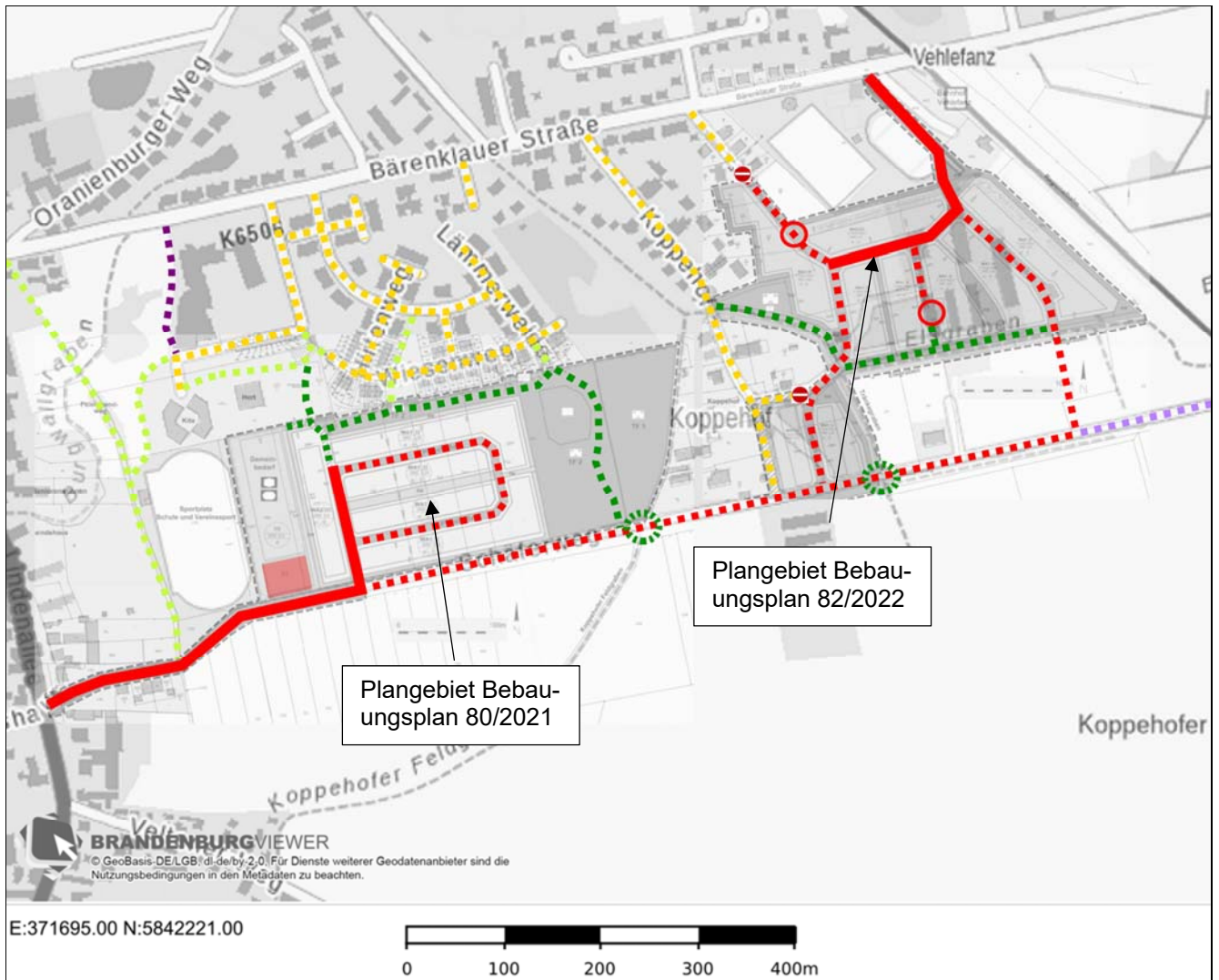
Variante A - Haupterschließungen durch jeweils einseitige Anbindungen an die Lindenallee und die Bärenklauer Straße

Variante B - Haupterschließungen als Durchfahrt von der Lindenallee über den Schäferweg und östlich des Koppehofes im BP 82-2022 bis zur Bärenklauer Straße

Variante C Haupterschließungen als Durchfahrt von der Lindenallee über den Schäferweg und südöstlich des BP 82-2022 bis zur Bärenklauer Straße

Die Erschließungsvarianten werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

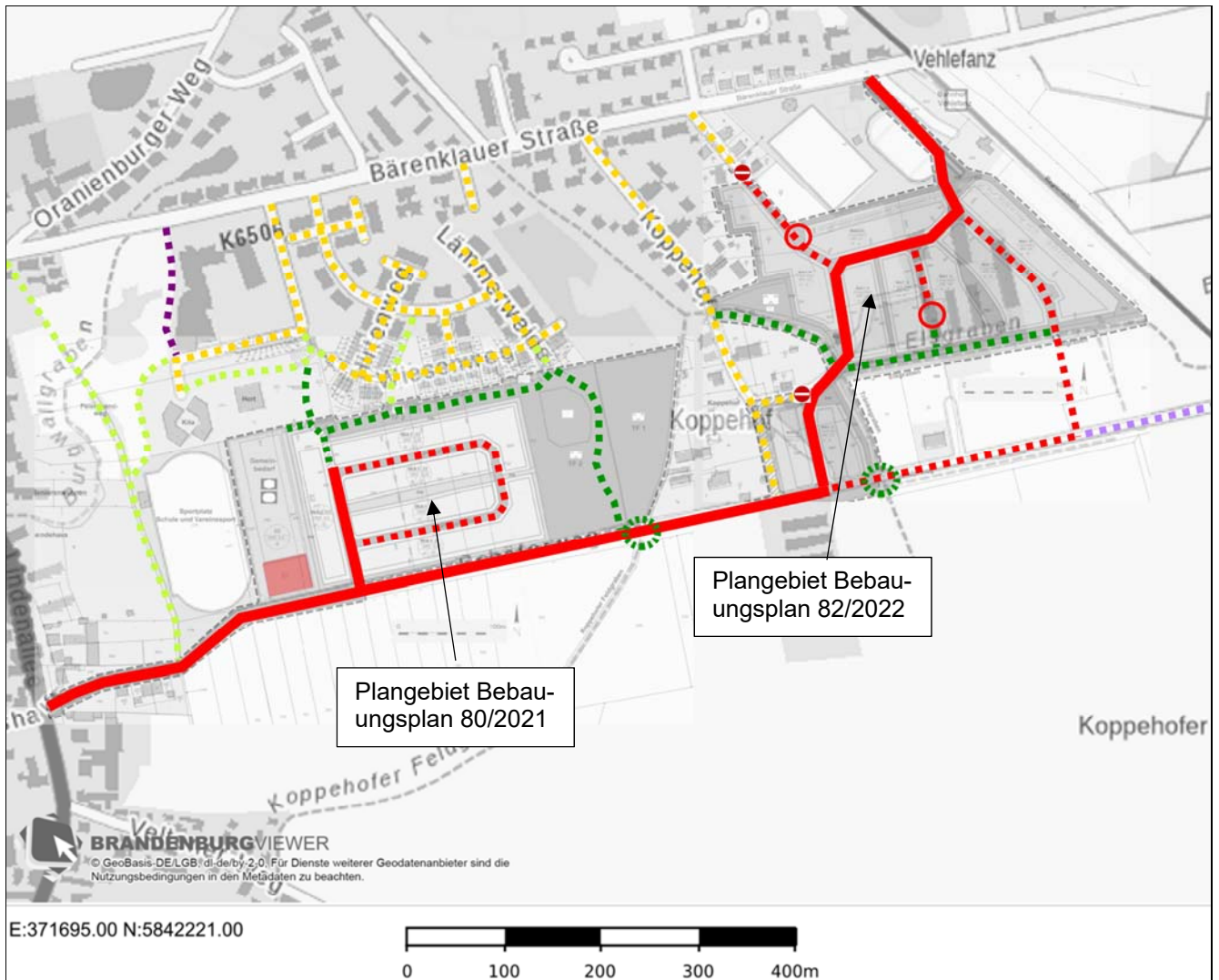
Variante A - Haupterschließungen durch jeweils einseitige Anbindungen an die Lindenallee und die Bärenklauer Straße



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
	vorhandener Landwirtschaftsweg

Im Rahmen der öffentlichen Präsentationen der ersten Planungsüberlegungen im Frühjahr 2022 im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer waren erhebliche Bedenken gegen eine Erschließung des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes (BP 82/2022) über den Schäferweg geäußert worden, da insbesondere durch die Anwohner von Koppehof hierdurch wesentliche Belastungen befürchtet wurden. Im Ergebnis ist nun die Hauptzufahrt zum Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes (BP 82/2022) über eine Anbindung an die Bärenklauer Straße nahe dem Regionalbahnhaltedpunkt geplant. Diese Anbindung hatten auch der Rahmenplan (siehe unter 4.4) und der Flächennutzungsplan (siehe unter 4.1) perspektivisch vorgesehen. Die Realisierung der geplanten Anbindung des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes BP 82/2022 an die Bärenklauer Straße schafft die Möglichkeit, den Durchgangsverkehr im Schäferweg wesentlich einzuschränken.

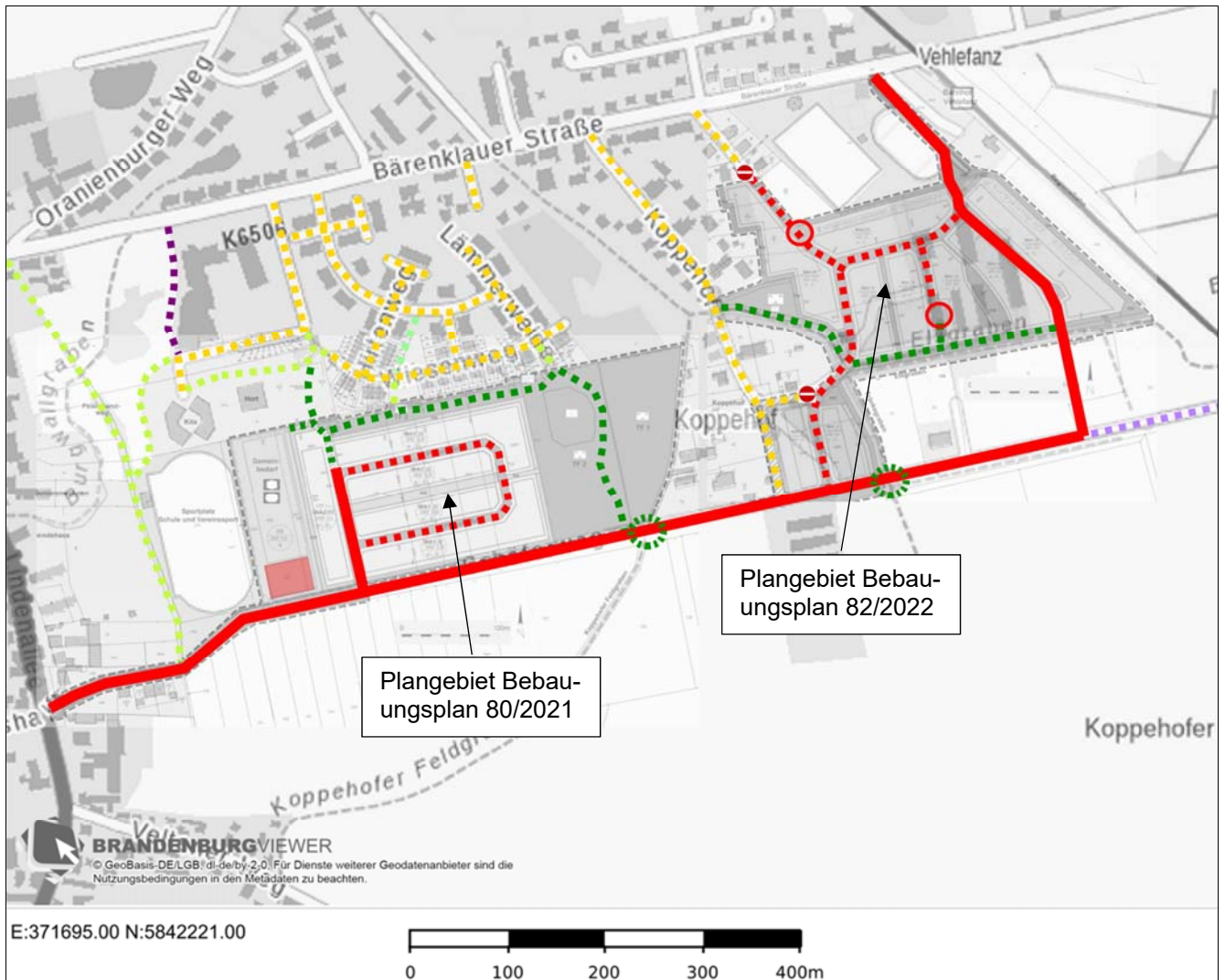
Variante B - Haupterschließungen als Durchfahrt von der Lindenallee über den Schäferweg und östlich des Koppehofes im BP 82-2022 bis zur Bärenklauer Straße



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
Vorhandene Erschließung	
	untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)
	vorhandener Gehweg, Radweg
	vorhandener Landwirtschaftsweg
	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)

Diese Erschließungsvariante für den hier vorliegenden Bebauungsplan 82/2022 hatte grundsätzlich den ersten Planungsüberlegungen vom Frühjahr 2022 zu Grunde gelegen. Hierbei befand sich die straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße jedoch noch nicht im Plangebiet, sodass die straßenseitige Erschließung des hier vorliegenden Bebauungsplans 82/2022 zunächst allein über die Zufahrt am Schäferweg nahe Koppehof erfolgt wäre. Gegen diese Variante bestanden seitens der Anwohner von Koppehof erhebliche Bedenken, da eine wesentliche Verkehrszunahme im Bereich Koppehof einschließlich Durchgangsverkehr in der hierfür nicht geeigneten Straße Koppehof als Abkürzung zur Bärenklauer Straße befürchtet wurde.

Variante C **Haupterschließungen als Durchfahrt von der Lindenallee über den Schäferweg und südöstlich des BP 82-2022 bis zur Bärenklauer Straße**



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
	vorhandener Landwirtschaftsweg

Diese Erschließungsvariante sehen der Rahmenplan (siehe unter 4.4) und der Flächennutzungsplan (siehe unter 4.1) vor. Da der Teilbereich im Südosten zwischen Elsgraben und Schäferweg jedoch nicht Bestandteil des Plangebietes der hier vorliegenden Bauleitplanung ist, könnte der südöstliche Teil des Haupterschließungsbügels erst nachträglich im Zusammenhang mit der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes umgesetzt werden. Sollte zukünftig eine Verkehrsberuhigung des Schäferweges favorisiert werden, wäre die Darstellung des Schäferweges als örtliche Haupterschließungsstraße im Flächennutzungsplan zu ändern.

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 Bebauungen möglich, sofern diese den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

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

7.3.2 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 Vehlefanz (Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"). Darüber hinaus liegt es auch im Nahbereich eines Haltepunktes der Regionalbahn und ist somit durch den schienengebundenen ÖPNV erschlossen.

Aus diesen Gründen ist das Plangebiet für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insbesondere geeignet. Hierbei soll jedoch der ländliche Siedlungscharakter des OT Vehlefanz berücksichtigt werden und dem entsprechend eine insgesamt geringe Bebauungsdichte und starke Durchgrünung angestrebt werden.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb 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 47 Einfamilienhäuser, die im städtebaulichen Entwurf dargestellt sind.

In der Teilfläche B des städtebaulichen Entwurfes sind Mehrfamilienhäuser geplant, um auch dem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen entsprechen zu können. Der städtebauliche Entwurf stellt hier 3 Häuser mit je 12 Wohnungen dar.

Gemäß städtebaulichem Entwurf wäre so eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 83 Wohnungen zulässig.

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

7.3.3 Konzept Grünflächen und Niederschlagsentwässerung

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.

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 öffentliche Grünflächen angrenzend an den Elsgraben und Tränkegraben

Entlang des Elsgrabens und Tränkegrabens sind öffentliche Grünflächen geplant, die jeweils die 5m breiten Uferschutzstreifen umfassen. Diese Flächen dienen der Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband. Als öffentliche Grünflächen sollen sie auch ein Begehen durch Fußgänger ermöglichen, sodass die Grünzüge entlang der Gräben innerhalb des geplanten Wohngebietes der wohnnahen Erholung zu Gute kommen.

Geplante öffentliche Grünflächen Parkanlage mit Spielplatz

Entsprechend dem Rahmenplan und Flächennutzungsplan ist nördlich des Elsgrabens im Übergangsbereich zum bestehenden Wohngebiet Koppehof eine öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz geplant. Hierdurch wird eine grünräumliche Verbindung zwischen dem Wohngebiet Koppehof und dem neu geplanten Wohngebiet auf der ehemaligen Sauenanlage geschaffen und auch für das bestehende Wohngebiet Koppehof die Ausstattung mit öffentlichen Grünraumangeboten einschließlich eines Kinderspielplatzes verbessert.

Geplante öffentliche Grünflächen für die Niederschlagsentwässerung

Südlich der Planstraße C, beidseits der Querung des Elsgrabens durch die Planstraße A sowie an der Planstraße B sind öffentlichen Grünflächen für die Niederschlagsretention und -entwässerung geplant, die zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen, für das im Straßenraum selbst kein ausreichender Retentionsraum besteht. Die Schaffung ausreichender Retentionsräume ermöglicht eine zeitverzögerte Abgabe von Niederschlagswasser in die umgebenden Entwässerungsgräben, sodass bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Gräben durch große Mengen gleichzeitig anfallendes Wasser vermieden wird.

7.3.4 Geplante Ausgleichsfläche westlich des Koppehofer Feldgrabens

Westlich des Koppehofer Feldgrabens hatte der Rahmenplan Koppehof – Schäferweg eine Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche mit parkartiger Gestaltung und der Möglichkeit der Nutzung als Regenwasserretentionsfläche vorgesehen.

Diese Fläche liegt innerhalb des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet Schäferweg" gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2021 (siehe unter 4.3)

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse soll die Fläche westlich des Koppehofer Feldgrabens als Ausgleichsfläche für geplante Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Grund der zusätzlich geplanten Versiegelung im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes genutzt werden. Geplant ist die Umwandlung des bestehenden Intensivackers in eine Extensivwiese, die zur Gestaltung und Strukturierung der Landschaft mit hochstämmigen großkronigen standortgerechten heimischen Obstbäumen bepflanzt werden soll.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Sauenanlage sowie geplanter Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes und weiterer Maßnahmen kann so der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, im Planbereich vollständig kompensiert werden.

7.4 Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan

(siehe hierzu auch unter 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes)

Das vorliegend geplante allgemeine Wohngebiet sowie ein Teil der geplanten Grünflächen und die geplanten inneren Erschließungsstraßen werden aus der hier im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche entwickelt.

Für die im Plangebiet liegenden Gräben (Elsgraben und Tränkegraben) ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im aufzustellenden Bebauungsplan eine Festsetzung als Wasserfläche geplant. Auch die geplante Festsetzung der Uferstreifen der Gräben als Grünflächen folgt den hier getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die im Flächennutzungsplan geplante Grünfläche Parkanlage nordöstlich der Querung des Elsgrabens durch die Straße Koppehof ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz geplant, die aus der auf dieser Fläche im Flächennutzungsplan hier dargestellten Grünfläche Parkanlage entwickelt ist.

An der Grenze des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar, die auch als Festsetzungen in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden sollen.

Der Schäferweg und der im Plangebiet liegende Abschnitt der im Flächennutzungsplan geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße sollen im aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Auch hierin entspricht die vorliegende Planung dem Flächennutzungsplan, der die betreffenden Straßen als örtliche Hauptverkehrsstraßen darstellt.

Die Lage der geplanten Verbindungsstraße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße ist im Flächennutzungsplan etwas weiter westlich dargestellt, als im vorliegenden Bebauungsplan geplant. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend seines Charakters als vorbereitende Bauleitplanung nicht grundstücksscharf. Da der vorliegende Bebauungsplan die Planungsidee des Flächennutzungsplanes zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße an der betreffenden Stelle westlich des Regionalbahnhaltdepunktes umsetzt, wird der aufzustellende Bebauungsplan auch in diesem Punkt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

Eine Fläche für den ruhenden Verkehr ist auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltdepunktes bereits vorhanden, sodass auch dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird als gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

7.5 Planungsalternativen

7.5.1 Planungsalternative Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan

Im Frühjahr 2022 wurde im Ortsbeirat Vehlefanzt 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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“, OT Vehlefanzt vom 24.02.2022 (siehe unter 2.1) basierte:

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof – am Bahnhof“, Vorentwurf, Bearbeitungsstand Mai 2022



Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“, 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 vom Schäferweg aus über die Zufahrt der früheren Sauenanlage geplant. Der Schäferweg hatte von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum hier vorliegenden Plangebiet mit im geplanten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegen.

Zu einem späteren Zeitpunkt sollte eine zweite Straßenanbindung zum Plangebiet von der Bärenklauer Straße aus hinzukommen. Die erforderliche Fläche hierfür lag jedoch zunächst nicht mit im Plangebiet, um die hierfür notwendige Inanspruchnahme von bisheriger Sportplatzfläche (Leichtathletik) zu vermeiden.

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurde zu dieser Planungsvariante erhebliche Bedenken geäußert, da eine erhebliche Verkehrszunahme auf dem Schäferweg und insbesondere auf der Straße Koppehof befürchtet wurde.

Zudem hatte die Planungsvariante vom Mai 2022 die Fläche zwischen der verlängerten Straße Am Sportplatz und dem bestehenden Sportplatz mit umfasst. Im Zusammenhang mit der Prüfung eines möglichen Standortes für eine weiterführende Schule am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanzen hatte es sich als zweckmäßig erwiesen, die in Betracht kommende Fläche für einen Schulstandort möglichst weit zu fassen und deshalb die Fläche westlich des Sportplatzes nicht im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu überplanen.

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes lagen gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Gartenfläche östlich der Straße Am Sportplatz sowie die Fläche für eine mögliche Grabenüberfahrt des Elsgrabens zur Erschließung der Fläche südlich des Elsgrabens. Die Gründe, für die Änderung des Plangebietes und der damit verbundenen Fortschreibung der Planungsziele mit ergänzendem Aufstellungsbeschluss siehe unter 2.2 und 2.3) werden nachfolgend dargelegt.

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

Es waren 48 Baugrundstücke für Einfamilienwohnhäuser (nur Einzelhäuser) sowie weitere 48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Mit den so insgesamt geplanten 96 Wohnungen sollte ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet werden. Wegen der Lage des Plangebietes nahe dem Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefanzen sowie innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP-HR (Ziel der Raumordnung) und im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanzen gemäß den Zielen der Regionalplanung ist das Plangebiet für die Entwicklung als Wohnstandort insbesondere geeignet.

Gründe, aus denen diese Variante nicht gewählt wurde:

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:

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

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

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

Durch die Haupteerschließung 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 Regionalbahnhaltelpunktes Vehlefanzen, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 Flurstück 39/7 (teilw.) um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftig 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 Regionalbahnhaltelpunktes Vehlefanzen, z. B. für einen möglichen Standort einer weiterführenden Schule, zur Verfügung.

Erschließung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Haupterschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße geplant. Dies entspricht auch dem Rahmenplan, der im Endausbau ebenfalls eine Haupterschließung über die Bärenklauer Straße vorsah. 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 Regionalbahnhaltdepotpunktes Vehlefan, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

Für die zukünftige Bedeutung des Schäferweges für die Erschließung des Plangebietes sind 3 Planungsalternativen unter 7.2.9 in dieser Begründung enthalten. Die dort dargestellte Variante C entspricht dem Erschließungskonzept gemäß Rahmenplan.

Entsprechend dem Rahmenplan ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Am Sportplatz und die Straße Koppehof nicht geplant.

Die Ausformung der inneren 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.

Wohngebietsflächen

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:
47 Wohnbaugrundstücke mit mind. 700m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohnung (ausnahmsweise untergeordnete Einliegerwohnung)
ca. 36 WE in Mehrfamilienhäusern

Der Rahmenplan sah im hier vorliegenden Plangebiet 68 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²) und ca. 66 WE in Mehrfamilienhäusern 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.

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 Regionalbahnhaltdepotpunktes, 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.

Planungsalternative Lage der Mehrfamilienhäuser westlich der Bahnlinie

Der Rahmenplan sah westlich der Bahnlinie Mehrfamilienhäuser vor. Diese Planungsalternative wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht gewählt, da sich diese Fläche am Siedlungsrand befindet und hier deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf mindestens 700 m² großen Grundstücken geplant werden soll.

Mehrfamilienhäuser sollen gemäß dem hier vorliegenden Bebauungsplan südlich und westlich des Sportplatzes zulässig sein. Da sich auf den bestehenden Sportflächen am Bahnhof zukünftig eine dem unmittelbaren Bahnhofsumfeld angemessene verdichtete Bebauung einschließlich ergänzender Nutzungen der Daseinsvorsorge entwickeln soll, ist dort angrenzend eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich angemessen.

Grünfläche

Entsprechend dem Rahmenplan sind im vorliegenden Bebauungsplan entlang der Gräben sowie im Übergangsbereich zum Wohngebiet Koppehof Grünflächen geplant. Auch der hier geplante Spielplatz innerhalb einer Parkanlage ist aus dem Rahmenplan übernommen.

Zusätzlich zu den im Rahmenplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan auch private Grünflächen geplant, die das Wohngebiet gliedern sollen und der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen sollen.

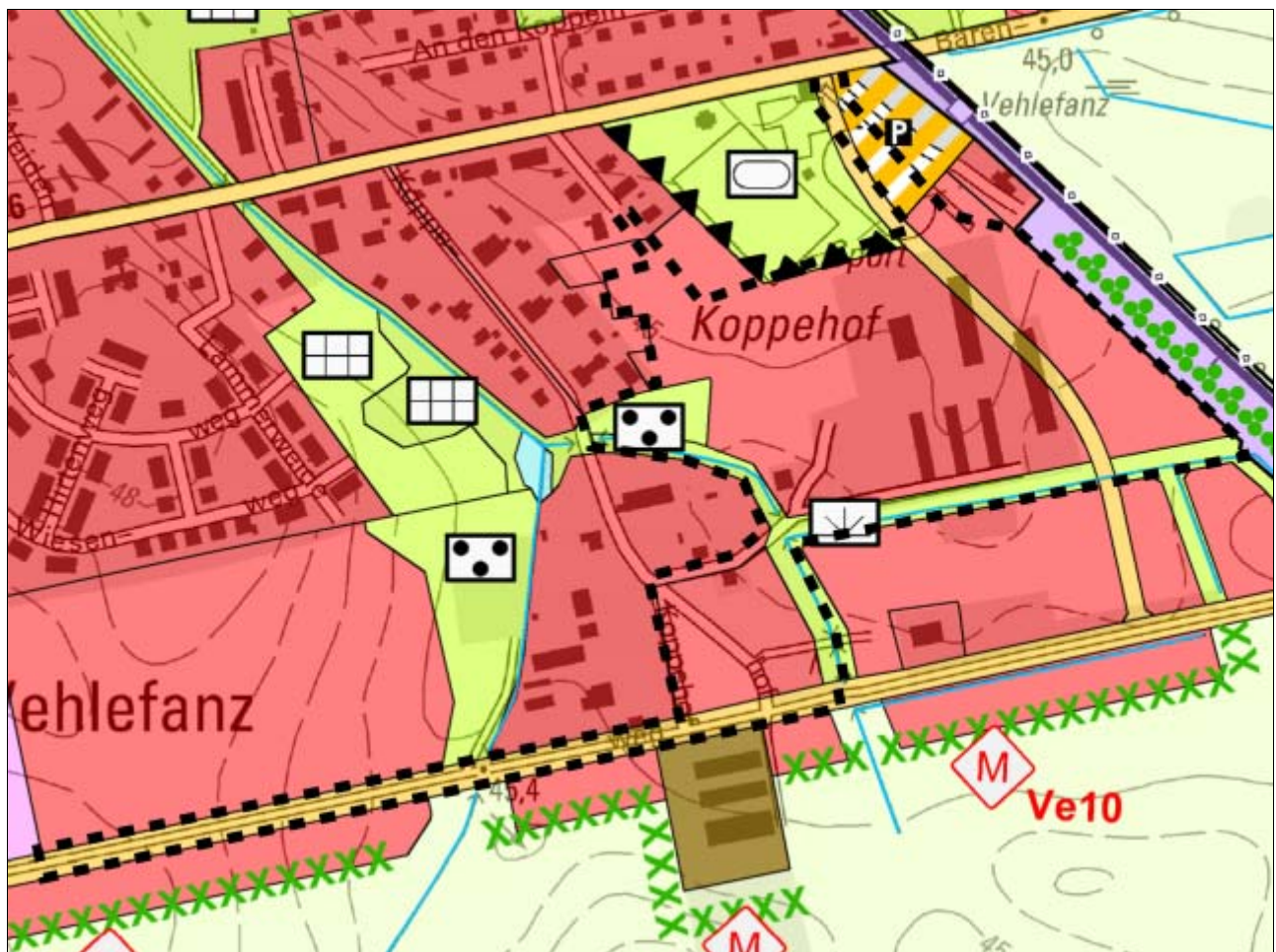
7.5.3 Planungsalternativen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten


Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.











Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet den Schäferweg und eine Anbindung an die Bärenklauer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Gräben sind als Wasserflächen dargestellt und die Uferbereiche der Gräben als Grünflächen Siedlungsgrün bzw. Parkanlage. Im Übrigen sind im Plangebiet Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

An der Grenz des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. (siehe unter 4.1)

Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Dezember 2020 mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Auszug Planzeichenerklärung FNP	
Darstellungen	
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
	Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr.2 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 <input checked="" type="checkbox"/>	Schule <input type="checkbox"/> Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB	
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Bahnanlagen §5 Abs. 4 BauGB
Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	
	Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Zweckbestimmung	
<input type="checkbox"/> Sportplatz	<input checked="" type="checkbox"/> Parkanlage <input type="checkbox"/> Privatgärten <input type="checkbox"/> Siedlungsgrün
Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB	
	Wasserflächen
	Gräben

Aus den 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:

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)
- Gemeinbedarfsnutzungen
- öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (§4 BauNVO), zugehörigen Erschließungsstraße sowie von Grünflächen 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. naturnah gestaltete Flächen für die Niederschlagsentwässerung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen Kinderspielplatz

Östlich der Straße Koppehof, nordöstlich des Elsgrabens umfasst das Plangebiet eine im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Grünfläche Parkanlage. Auf der betreffenden Grünfläche ist im Plangebiet die Festsetzung einer Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz, Pflanzbindung sowie Niederschlagsentwässerung geplant.

Straßenverkehrsflächen:

Der Schäferweg und der im Plangebiet liegende Abschnitt der im Flächennutzungsplan geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße sind gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes als örtliche Hauptverkehrsstraßen geplant und sollen dem entsprechend im aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Lage der geplanten Verbindungsstraße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße ist im Flächennutzungsplan etwas weiter westlich dargestellt, als im vorliegenden Bebauungsplan geplant. Die leichte Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße in Richtung des Regionalbahnhaltendes wurde gewählt, um einen möglichst geringen Anteil der bestehenden Sportanlage für die Erschließungsstraße in Anspruch zu nehmen. Zugleich wird so eine möglichst große zusammenhängende Fläche geschaffen, die als Standort für eine weiterführende Schule in Betracht kommt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend seines Charakters als vorbereitende Bauleitplanung nicht grundstücksscharf. Da der vorliegende Bebauungsplan die Planungsidee des Flächennutzungsplanes zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße an der betreffenden Stelle westlich des Regionalbahnhaltendes umsetzt, wird der aufzustellende Bebauungsplan auch in diesem Punkt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

Eine Fläche für den ruhenden Verkehr ist auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltendes bereits vorhanden, sodass auch dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Für die zukünftige Bedeutung des Schäferweges für die Erschließung des Plangebietes sind 3 Planungsalternativen unter 7.2.9 in dieser Begründung enthalten. Die dort dargestellte Variante C entspricht dem Erschließungskonzept gemäß Flächennutzungsplan.

Dem entsprechend stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Plangebiet nicht entgegen.

7.5.4 Planungsalternative Erschließung über die Straße Zum Sportplatz

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die bestehende Straße Zum Sportplatz, die Anschluss an die Bärenklauer Straße hat. Die Straße zum Sportplatz ist eine Privatstraße mit weniger als 6m Straßenflurstücksbreite, die bisher eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ist.

Wegen der geringen Breite und dem privaten Charakter ist die Straße Zum Sportplatz als Erschließung für das Plangebiet nicht geeignet. Aus diesem Grund ist die Erschließung des Plangebietes nicht über die Straße Zum Sportplatz geplant.

Wie im Rahmenplan vorgesehen, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Fortsetzung der Straße Zum Sportplatz in das Plangebiet hinein geplant. Vom Plangebiet aus ist hier zusätzlich eine Wendemöglichkeit für Lkw vorgesehen, sodass ein Durchfahren des bestehenden privaten Abschnitts der Straße Zum Sportplatz für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Mit einer Breite des Straßenraumes von weniger als 6m bietet die bestehende private Straße Zum Sportplatz derzeit nicht ausreichend Platz für das Aufstellen einer Feuerwehrein Brandfall. Hierfür wäre eine Bewegungsfläche von 7m mal 12m erforderlich. Darüber hinaus ist das Wenden für das Müllfahrzeug in der bestehenden privaten Straße zum Sportplatz nicht möglich. Mit der geplanten Fortsetzung der Straße Zum Sportplatz im vorliegenden Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Erschließungssituation in der bestehenden privaten Straße Zum Sportplatz bezüglich der Feuerwehrein und der Müll- und Recyclingfahrzeuge geschaffen.

7.5.5 Planungsalternative Erschließung über die Straße Koppehof

Die Straße Koppehof ist eine Gemeindestraße. Sie ist im Bereich des eigentlichen Koppehofes, vom Schäferweg kommend, teilweise mit Kopfsteinpflaster befestigt und sehr schmal und durch eng stehende alte Bäume zusätzlich bis auf weniger als 4m Breite eingeeengt. (siehe Darstellung Bestand unter 6.1.3)

Aus diesen Gründen ist die Straße Koppehof für eine Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes nicht geeignet.

Entsprechend dem Rahmenplan (siehe unter 4.4) ist eine Erschließung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes über die Straße Koppehof nicht geplant. Für die Teilfläche der Straße Koppehof, die im Plangebiet liegt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, dem Nutzungsbedarf sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

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.

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.

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

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

Auf der Teilfläche **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 den Teilflächen **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 Vehlefanz 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.

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*

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.

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 Höchstsmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
WA1	GRZ 0,25	II	GFZ 0,5
WA2	GRZ 0,3	III	GFZ 0,9

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.

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)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes. Mit der o. g. Festsetzung wird auch im Plangebiet die Entwicklung des ortsüblichen Bauwerts gewährleistet.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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.

Entlang der geplanten **Erschließungsstraßen** erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von 4m, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten.

Zu den geplanten **Grünflächen** mit Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung und Bepflanzung halten die geplanten Baugrenze Abstände von mindestens 3 m ein, um Konflikte zwischen den baulichen Hauptanlagen und Niederschlagsentwässerungsanlagen und Bepflanzungen zu vermeiden.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist die rückwärtige Baugrenze von der **Bahnfläche** soweit abgerückt, dass sich zu den Bahnschienen der Regionalbahn ein Abstand von ca. 50m ergibt. Hierdurch werden die Anforderungen des Immissionsschutzes der heranrückenden Wohnbebauung an die Bahnstrecke berücksichtigt.

Zum **Rasen-Fußballplatz** nördlich des geplanten Wohngebietes haben die Baugrenzen südlich des Fußballplatzes einen Mindestabstand von ca. 16m. Da es sich um einen Rasenplatz ohne Flutlichtanlage handelt, sind die Nutzungsintensität und somit auch die Emissionen hier insbesondere in den Ruhezeiten am Abend wesentlich geringer als dies bei einem Kunstrasenplatz mit Flutlichtanlage der Fall wäre. Vorbehaltlich der Ergebnisse eines noch zu erstellenden Immissionsgutachtens ist im Bebauungsplan an der Grenze des geplanten heranrückenden

Wohngebietes in Richtung des Fußballplatzes eine Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz geplant, in welcher die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall und Wand) erforderlichen Falls erfolgen sollen.

Zu den **Leichtathletik-Sportanlagen** im Nordosten des Plangebietes, welche durch das Landesleistungszentrum Leichtathletik genutzt werden, sind Baugrenzen mit mindestens 22m Abstand zum verbleibenden Teil der Laufbahn geplant. Da hier die Nutzung tagsüber erfolgt und nicht mit erheblich störenden Emissionen verbunden ist, sind hieraus kaum Konflikte in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung zu erwarten.

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.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

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

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

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur, die durch entsprechend große Baugrundstücke geprägt ist, sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt.

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

- 6. 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.*

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 zu ermöglichen. 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 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.

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 hier Gräben für die Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden, die teilweise auch innerhalb des Plangebietes liegen. (siehe unter 5.2.5)

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 Rigolen Retentionsräume geschaffen werden, die das Niederschlagswasser aus den geplanten Baugebietsflächen und Straßenverkehrsflächen auch bei Starkregenereignissen aufnehmen und mittels Notüberläufen zeitverzögert in die Gräben im Plangebiet 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 7.1.2 Geplante Erschließung.)

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

- Planstraßen A und B: 10m
- Planstraßen C und D: 8m

Die Planstraße B erschließt das Plangebiet von der Bärenklauer Straße aus – bis zum Ende des Bahnhofsvorplatzbereichs in 12m Breite, danach in 10m Breite und bereitet eine mögliche Straßenfortführung zur Erschließung der Fläche südlich des Elsgrabens vor. Sie entspricht der hier vorgesehenen örtlichen Haupteerschließungsstraße gemäß Flächennutzungsplan (siehe unter 4.1)

Die Planstraße A verbindet die Planstraße B mit dem Schäferweg und sammelt den Verkehr der weiteren Planstraßen C und D. Deshalb wurden für die Planstraßen A und B Straßenraumbreite von mindestens 10m 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 Planstraßen C und D haben nur Anliegerfunktion, sodass hier auf einer Straßenraumbreite von 8m Mischverkehrsflächen mit Versickerungsmulden geplant ausreichend sind.

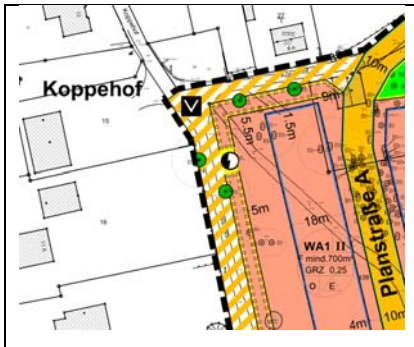
Bei Fahrbahnbreiten von 5,5m ist grundsätzlich das Halten und Parken für Besucher oder Lieferfahrzeuge auf der Fahrbahn möglich. Stellplätze für die Bewohner des Plangebietes sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken selbst herzustellen. (siehe unter 6.3)

Die an den Planstraßen B, C und D geplanten Wendepunkte bieten mit 8m möglichem Wenderadius ausreichend Platz für das Wenden von dreiachsigen Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeuge).

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf den geplanten Straßenverkehrsflächen siehe unter 8.13

8.9 Flächen für die Ver- und Entsorgung

(Siehe hierzu auch unter 6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung)



Östlich der Straße Koppehof ist innerhalb des Plangebietes ein Trafostation vorhanden. Die Fläche dieses Trafos wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

Auszug Legende Bebauungsplan

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

Auszug Planzeichnung Bebauungsplan (Abbildung links)

8.10. Geplante Grünflächen

8.10.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz östlich der Straße Koppehof, westlich des Elsgrabens geplant.

Diese geplante Festsetzung ist aus der Darstellung einer Grünfläche Parkanlage im Flächennutzungsplan an dieser Stelle entwickelt (siehe unter 4.1) Sie entspricht ebenfalls dem Rahmenplan Koppehof-Schäferweg, der an dieser Stelle eine Parkanlage mit Kinderspielplatz vorsieht.

Die Parkanlage einschließlich Kinderspielplatz soll an dieser Stelle eine grünräumliche Verbindung schaffen zwischen dem historischen Koppehof mit der hier entstandenen Wohnbebauung und dem neu geplanten Wohngebiet.

Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

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 10% der Gesamtfläche wird der maximal mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hier entsprechend begrenzt. Dies kommt hier auch dem Landschaftsraum am Elsgraben zu Gute.

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf dieser Fläche siehe unter 8.12.2

8.10.2 Öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Südwestlich und südlich des bestehenden Rasen-Fußballplatzes ist im vorliegenden Bebauungsplan entlang der Plangebietsgrenze die Festsetzung von öffentlichen Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm geplant. Die Festsetzung dieser Grünfläche wird überlagert durch die zeichnerische Festsetzung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Die Festsetzung dient dem Schutz der heranrückenden Wohnbebauung vor dem Sportlärm des bestehenden Sportplatzes. Die Konkretisierung dieser Festsetzung erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens.

Hierbei ist auch die zukünftige Entwicklung auf der Fläche der Sportanlagen zu berücksichtigen, soweit diese zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Planung absehbar ist. (siehe unter U.7.3)

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf diesen Flächen siehe unter 8.12.2

8.10.3 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung,

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 die Gräben im Plangebiet ermöglichen sollen. Zur überlagernden Festsetzung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe unter 8.7.

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

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.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen Mulden nur mit Begrünung zulässig sein. Dies wird durch textliche Festsetzungen von Pflanzbindungen auf diesen Flächen gewährleistet. Zu den geplanten Pflanzbindungen auf diesen Flächen siehe unter 8.12.1

8.10.4 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Zur nachrichtlichen Übernahme der Gräben im Plangebiet als Gewässer siehe unter 8.15.1.

Zum Schutz von Gewässeruferrn regelt das **Wasserhaushaltsgesetz(WHG)**:

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

- 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,*
- 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,*
- 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.*

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt. Für die Erteilung der Befreiung gilt § 11a Absatz 4 und 5 entsprechend, wenn die Befreiung für ein Vorhaben zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen erforderlich ist.

Zum Schutz der Gewässerrandstreifen der Gräben innerhalb des Plangebietes ist in 5m Breite angrenzend an die Grabenflurstücke, bzw., dort, wo die Böschungsoberkanten der Gräben über die Flurstücksgrenzen der Gräben hinausgehen, bis zur Böschungsoberkante die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen Uferschutz Gräben geplant.

Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Zu den geplanten Pflanzbindungen (Extensivwiese) auf diesen Flächen siehe unter 8.12.1

8.11 Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen

8.11.1 Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen und Wohnbaugrundstücken

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 sowie teilweise auf Wohngebietsgrundstücksflächen geplant, die ebenfalls der Niederschlagsentwässerung dienen. (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. 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.

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.5.4.6.

Nachfolgend eine Auswahl von für flächige Gehölzpflanzungen im Siedlungszusammenhang geeigneter Arten aus diesem Erlass, die zudem nicht zu hoch wachsen und die die wieder in Ausbreitung befindliche Pflanzenkrankheit Feuerbrand nicht befördern:

Empfehlungen für Hecken- und Gehölzpflanzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022:

Botanischer Name	Deutscher Name	Code/FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	001
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze	006
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel	013
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	014
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	025
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	029
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum	031
<i>Juniperus Communis</i> L.	Gemeiner Wacholder	041
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	062
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose	201
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose	202
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose	203
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose	204
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose	205
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	105
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	106
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	116
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	117
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide	206
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	125
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	128
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	144

8.11.2 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 8.11.1)

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.

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

8.12.1 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung und Uferschutz Graben

Entlang der Gräben im Plangebiet ist die Festsetzung von Grünflächen Uferschutz Graben geplant. (siehe unter 8.10.4)

In der Planzeichnung sind südlich der Planstraße C, beidseits der Querung des Elsgrabens durch die Planstraße A sowie an der Planstraße B öffentlichen Grünflächen für die Niederschlagsretention und -entwässerung geplant. Für die Grünflächen entlang der Gräben sowie für die öffentlichen Grünflächen für die Niederschlagsentwässerung ist aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zur Ermöglichung der Zugänglichkeit der Gräben für die Grabenpflege durch den Wasser- und Bodenverband die Entwicklung von Extensivwiesen vorgesehen.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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.

8.12.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz und Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm

Am nördlichen Rand der in der Planzeichnung geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz ist die Festsetzung einer 5m breiten Hecke als Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft geplant, welche durch bauliche Anlagen und Befestigung innerhalb dieser Grünfläche verursacht werden.

Auch in der geplanten öffentlichen Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm ist die Festsetzung einer Gehölzpflanzung geplant, welche dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen sollen, welche durch die geplanten Lärmschutzanlagen verursacht werden.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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 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.

8.12.3 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz

Auf der Fläche der Parkanlage mit Kinderspielplatz, auf der keine baulichen Anlagen zulässig sind und für die keine Gehölzpflanzungen festgesetzt sind, ist Extensivwiese anzulegen. Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:

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 (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.

Die Festsetzung der Anlage von Gehölzen und zur Anlage von Extensivwiesenfläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Zu den Vorgaben für Extensivwiesen siehe unter U.5.4.6.

8.12.4 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG (Artenschutz)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzung und Hinweise zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG (Artenschutz) geplant:

Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

- **Hinweise zum Artenschutz (Avifauna) im Bebauungsplan** Die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. (Brutzeit) erfolgen.

Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. (Brutzeit) möglich sein, sind die Gebäude vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme mitzuteilen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

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

- Im vorliegenden Bebauungsplan ist die **Festsetzung von 5m breiten flächigen Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen** geplant.
- Als **CEF-Maßnahmen** zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen:

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)

Die Anzahl der herzustellenden Ersatznistplätze erfolgt in 3-facher Menge des Eingriffs, um einen möglichst guten Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

CEF-Maßnahmen Artenschutz Schwarzkehlchen

- Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche¹) des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Zauneidechse - Lacerta agilis)

- **Hinweise zum Artenschutz (Zauneidechse) im Bebauungsplan**
Um ein Einwandern der unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden, sollte entlang der östlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes, zzgl. notwendiger Baustelleneinrichtungflächen, 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.

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Amphibien)

- **Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch) im Bebauungsplan**
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.

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)

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

Die Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz soll in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Zur weiteren Begründung siehe Fachbeitrag Artenschutz.

8.13 Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung zum Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen an der Straße Koppehof, am Tränkegraben, am Schäferweg und an der Planstraße B nahe dem Regionalbahnhaltelpunkt geplant. Siehe hierzu unter U.4.3.3.

8.14 Anpflanzen von Bäumen als Eingriffsausgleich

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind voraussichtlich insgesamt **92** Baumfällungen nötig, die in der Summe höchstwahrscheinlich **95 Ersatzpflanzungen** von Bäumen im Plangebiet nach sich ziehen. (siehe U.4.3) Der Ausgleich hierfür sowie für weitere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Planung soll durch Pflanzung von 63 mittel- oder großkronige standortgerechten gebietsheimische Laubbäumen (StU 12-14 cm) innerhalb der neu geplanten Straßenverkehrsfläche und durch die Pflanzung von 32 Bäumen in der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes 80/2021 erfolgen. (Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs siehe unter U.4.3.2)

Hierfür ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

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.

Wegen der besonderen örtlichen Bedingungen (vorhandene kranke Bestände Eschen, Ulmen sowie Gefährdung durch Feuerbrand-verbreitende Arten) wird für die Pflanzungen eine Auswahl aus der Gehölzliste des Erlasses „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) empfohlen:

<u>Für Planstraße A:</u>	<u>Für die übrigen Planstraßen:</u>	<u>Für Baumpflanzungen in der Eingriffs-Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans:</u>
Winterlinde - <i>Tilia cordata</i> Bergahorn - <i>Acer pseudo-platanus</i> Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i> Stieleiche - <i>Quercus robur</i>	Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i> Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i> Feldahorn - <i>Acer campestre</i>	Apfel - <i>Malus domestica</i> , Kirsche - <i>Prunus avium</i> , Walnuss - <i>Juglans regia</i> Hochstämme streuobstgeeignete (starkwüchsige) regionaltypische Sorten: veredelt auf Sämlingsunterlage, gepflanzt in unregelmäßigen Gruppen im Abstand von untereinander minimal 8m.

Zur Begründung siehe im Einzelnen unter U.4.3

8.15 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 7.3.3 und 8.7)

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.

8.16 Nachrichtliche Übernahmen

8.16.1 Nachrichtliche Übernahme der Gräben im Plangebiet als Wasserflächen

Im Plangebiet liegen Teilflächen folgender Gräben:

- Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage
- Elsgraben nordöstlich von Koppehof
- Tränkegraben östlich von Koppehof

Zur Darstellung des Bestandes siehe unter 5.5.4., zur nachrichtlichen Übernahme der Gräben als Wasserfläche siehe unter 8.15.1.

Die Gräben im Plangebiet sind Gewässer II. Ordnung gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG). Sie sind zu erhalten und werden gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.16.2 Nachrichtliche Übernahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende weitere nachrichtliche Übernahmen 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 8.15.2 und Anlage)

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand		Fläche Planung		Bilanz	
	(ha)		(ha)			
Baulich vorgenutzte Flächen für die Landwirtschaft (ehemalige Sauenanlage, Teilfläche des ehemaligen Remontegutes Koppehof, Pferdehaltung)	6,008		0		- 6,008	- 6,008
Allgemeines Wohngebiet	0		4,124		4,124	
davon						
WA1 (Einfamilienhäuser)				3,564		3,564
WA2 (Mehrfamilienhäuser)				0,560		0,560
Grünflächen	0,371		1,274		0,903	
davon						
- private Grünfläche Garten		0,371				-0,371
- private Grünfläche naturnahe Regenwasserentwässerung und -retention				0,594		0,594
- öffentliche Grünfläche Lärmschutzmaßnahmen Sportlärmschutz				0,072		0,072
- öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz				0,181		0,181
- öffentliche Grünfläche naturnahe Regenwasserentwässerung und -retention				0,149		0,149
- öffentliche Grünfläche Uferschutz Gräben				0,2780		0,278
						0
Straßenverkehrsflächen	0,951		1,928		0,977	
davon						
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		0,951		1,811		0,860
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich				0,117		0,117
Wasserflächen (Gräben)	0,458		0,458		0	0
Ver- und Entsorgung (Elt. Trafo)			0,004		0,004	0,004
gesamt	7,788		7,788			

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in verschiedenem Eigentum:

Der Schäferweg und die Straße Koppehof sind in kommunalem Eigentum. Die Fläche der ehemaligen Sauenanlage ist Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebes. Weitere Teilflächen befinden sich in verschiedenem privatem Eigentum.

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

Vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist die Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine erforderlich, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind.

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 Fachbeitrag Artenschutz) zu treffen.

11. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn in Vehlefan zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes geleistet, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:

47 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²)

36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

83 Wohnungen gesamt

Im Bereich des Plangebietes wird die örtliche Siedlungsstruktur fortgeführt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen.

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.

Die geplante Sanierung der ehemaligen Schweinezuchtanlage und Nachnutzung dieser Fläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung voll umfänglich entsprochen, da sich das Plangebiet sowohl im Entwicklungsraum Siedlung an einem Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV befindet, als auch der Nachnutzung einer bereits baulich vorbelasteten Fläche dient 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.

Aus diesen Gründen entspricht die vorliegende Planung auch den Zielen des Klimaschutzes und der nachhaltigen Entwicklung.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer und auch die Umsetzung des Rahmenplanes Koppehof-Schäferweg in den Grundzügen.

Mit der Einbeziehung eines Teils der bestehenden Sportplatzfläche (Leichtathletik) am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefan in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Bärenklauer Straße planerisch gesichert. Hierdurch wird einer erheblichen Zunahme des Verkehrs auf dem Schäferweg und insbesondere im Bereich Koppehof entgegen gewirkt.

Bei der geplanten straßenseitigen Anbindung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße werden auch die Erfordernisse eines möglichen Standorts für eine weiterführende Schule am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan mit berücksichtigt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen.

Mit dem aufzustellende 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 vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen die Herstellung der Erschließungsanlagen, die Kostenübernahme für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ersatz der in Anspruch zu nehmenden Sportanlagen, die Sicherung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht (siehe unter U.5) sowie zum Artenschutz (siehe unter Fachbeitrag Artenschutz) vereinbart werden.

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

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

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

Weiterführende rechtliche Grundlagen

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

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan Nr. 80/2021 „Wohnbebauung Am Schäferweg“ (Planungsbüro Ludewig GbR) – Vorentwurf 12/2022 in Aufstellung
- 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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das sind:

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

(2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

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

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

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

- Teilflächen **WA 1**: Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
- 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 (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.

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

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

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

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz (Avifauna)

Die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. (Brutzeit) erfolgen.

Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. (Brutzeit) möglich sein, sind die Gebäude vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme mitzuteilen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

Die Maßnahme gemäß 8.5 dient zugleich auch als CEF-Maßnahme zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Schwarzkehlchen). Deshalb ist die Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Sauenanlage umzusetzen.

Hinweise zum Artenschutz (Zauneidechse)

Um ein Einwandern der unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden, sollte entlang der östlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes, zzgl. notwendiger Baustelleneinrichtungflächen, 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.

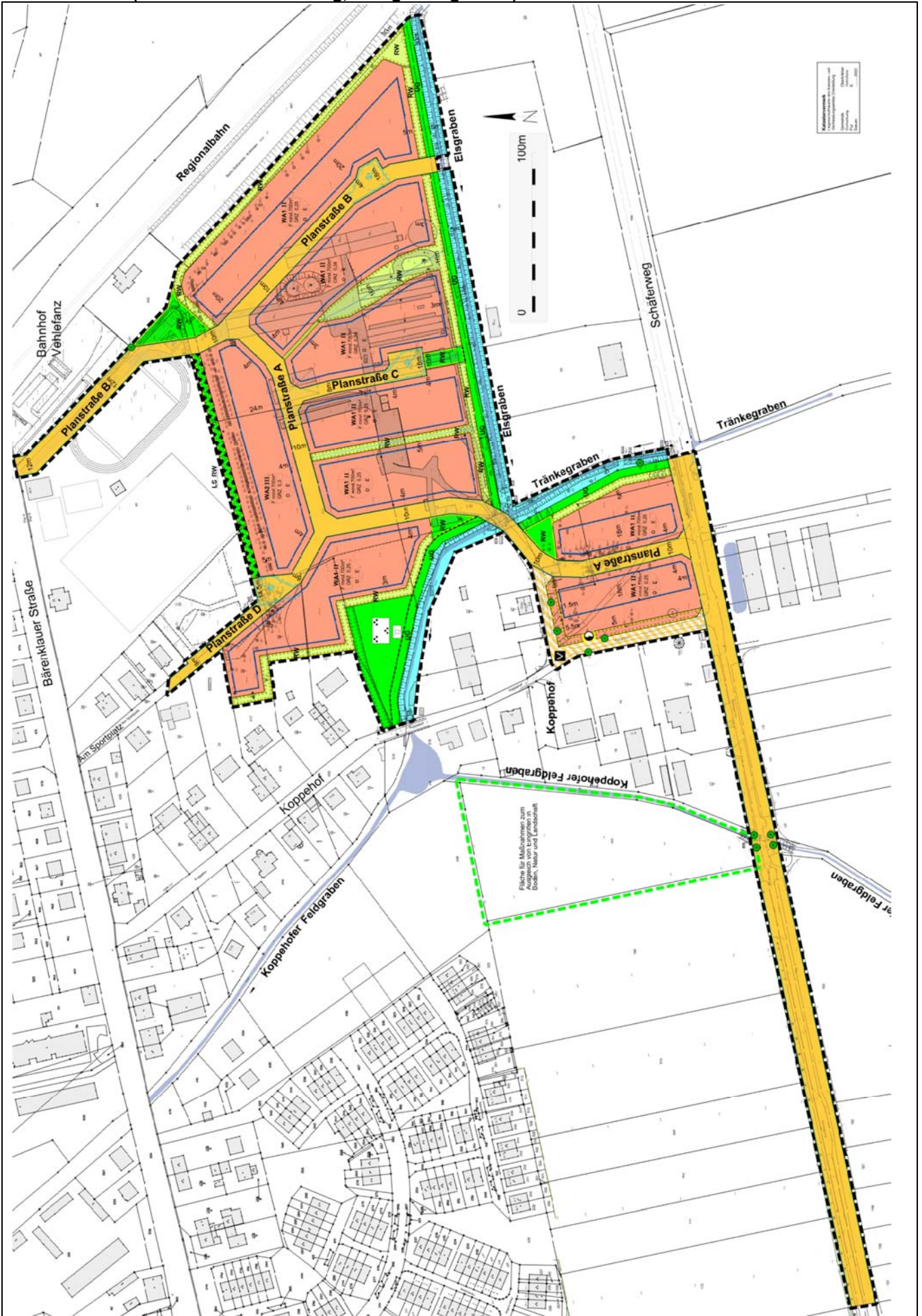
Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch)

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

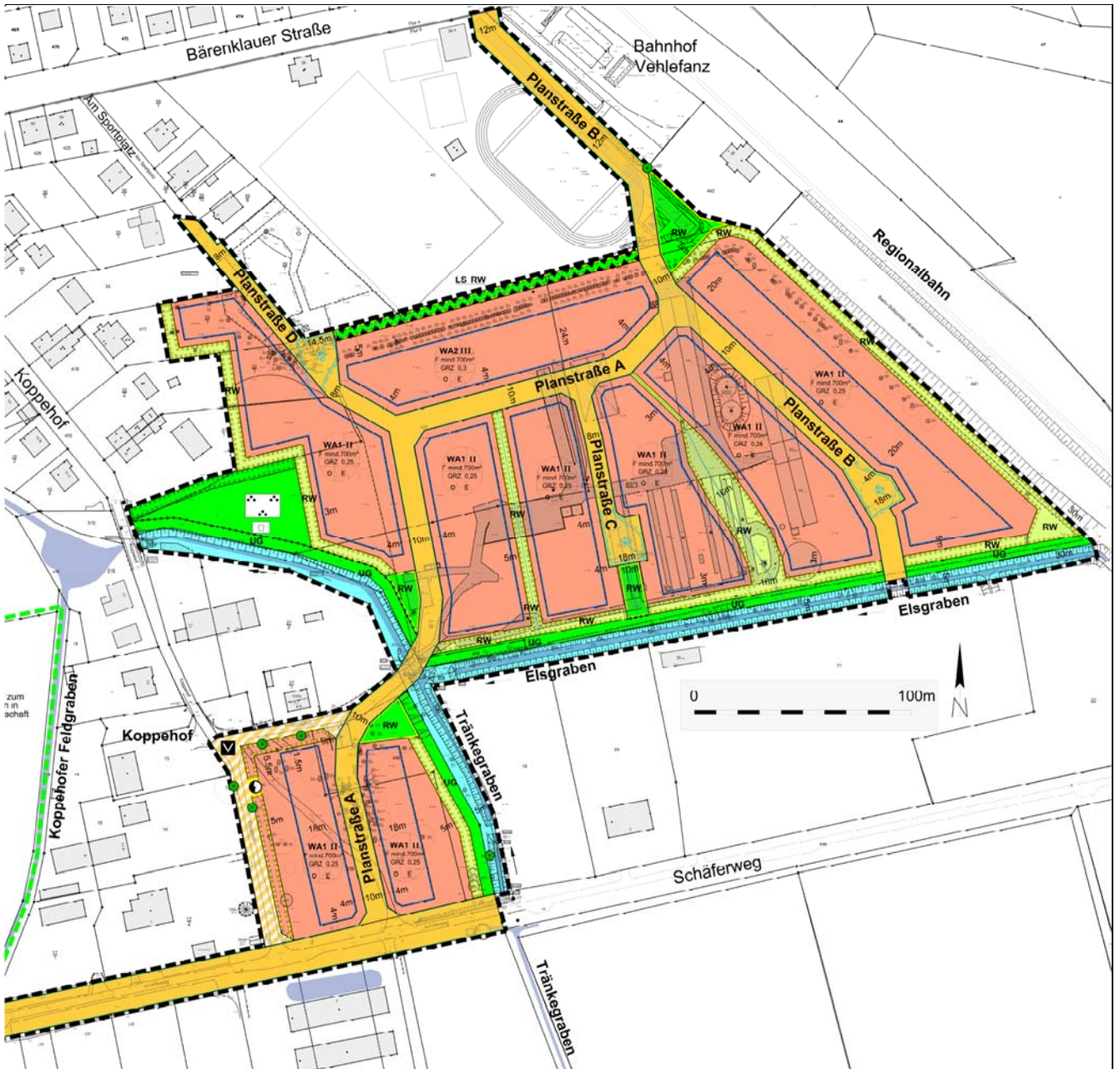
Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse)

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

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



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanzt (verkleinerte Darstellung, Planausschnitt bebauter Bereich)



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)

O 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



naturnaher Niederschlagsretention und -entwässerung



Uferschutz Graben

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

Zweckbestimmung:



naturnaher Niederschlagsretention und -entwässerung
(begrünte Mulden, Riggolen)

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

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