

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

# Bebauungsplan Nr. 83 /2022 der Gemeinde Oberkrämer „Seniorenwohnen Veltener Straße“ OT Bötzw



BRÜCH • KUNATH ARCHITEKTEN

## Begründung Festsetzungen



**Entwurf**  
September 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 bestellter Vermessungsingenieur  
Gerhard Schech  
Lehnitzstraße 21  
16515 Oranienburg

**Fotos:** Planungsbüro Ludewig GbR 2021/22

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>6</b>
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	8
1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss	8
1.3.2 Plangebiet des Bebauungsplanes nach Ausgrenzung der Waldfläche im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der unteren Forstbehörde	8
<b>2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren</b>	<b>9</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung	9
2.2 Planverfahren	10
2.2.1 Vorbemerkungen	10
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB i. V. m. §13b BauGB	10
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i. V. m. §13b BauGB	11
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>13</b>
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	13
3.2 Regionalplanung	17
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	17
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	18
<b>4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>19</b>
4.1 Flächennutzungsplan	19
4.1.1 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB	19
4.1.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB	21
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	22

<b>5.</b>	<b>Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>22</b>
5.1	Übersicht Bestand 2021	22
5.2	Baulicher Bestand im Plangebiet 2021 - Fotodarstellung	23
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	26
5.4	Wald im Nordwesten des Plangebietes	28
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>30</b>
6.1	Straßenseitige Erschließung	30
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	31
6.3	Ruhender Verkehr	31
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	31
6.5	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	31
6.6	Abfallentsorgung	35
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>35</b>
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	35
7.1.1	Bebauungskonzept	35
7.1.2	Geplante Erschließung	41
7.2	Planungsalternativen	43
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	43
7.2.2	Standortalternative Lage der Wohnbaufläche im Plangebiet angrenzend an die Baugrundstücke an der Bergstraße gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes	44
7.2.3	Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche	44
7.2.4	Planungsalternative Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern ohne Bindung für altersgerechtes Wohnen	45
<b>8.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>46</b>
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	46
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	47
8.2.1	Grundflächenzahl	47
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	49
8.3	Geschossfläche	50
8.4	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	50
8.4.1	Bauweise	50
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	51
8.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	51
8.6	Geplante private Grünfläche Garten	52
8.7	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53
8.7.1	Erhaltung von Bäumen	53
8.7.2	Anpflanzen von Bäumen	53
8.7.3	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	54
8.7.4	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	54
8.8	Festsetzung der Anzahl erforderlicher Stellplätze	55
8.9	Nachrichtliche Übernahmen	57
8.10.	Festsetzungen zum Immissionsschutz	57
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>58</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>58</b>
<b>U.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>60</b>
<b>U.1</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>60</b>
<b>U.2</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>60</b>
U.2.1	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	60
U.2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht	60
<b>U.3</b>	<b>Schutzgüter Boden, Wasser</b>	<b>61</b>
U.3.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	61
U.3.2	Bodenverunreinigungen, Altlasten	62
U.3.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	62
U.3.4	Bergbau	63
U.3.5	Kampfmittelbelastung	63

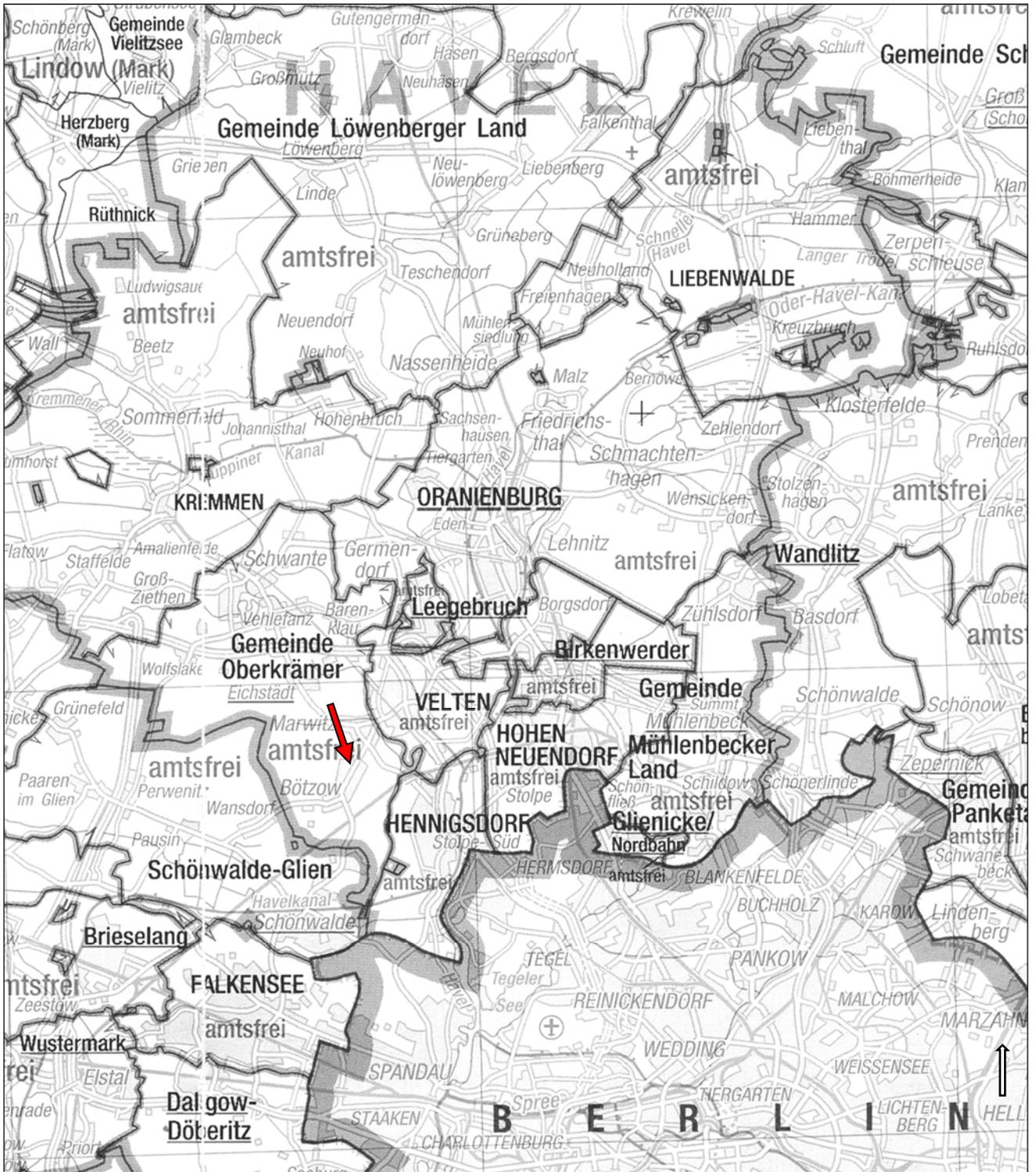
<b>U.4</b>	<b>Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna</b>	<b>64</b>
U.4.1	Biotopverbund	64
U.4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	65
U.4.2.1	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	65
U.4.2.2	Fotodokumentation der Biotope im Untersuchungsgebiet	66
U.4.2.3	Biotoptypenbewertung	69
U.4.2.4	Biotopschutz	70
U.4.3	Flora - Baumbestand, Baumschutz, Wald	70
U.4.3.1	Darstellung und Erläuterung zum Baumbestand im Plangebiet sowie innerhalb der Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde	70
U.4.3.2	Fotodokumentation der Bäume im Plangebiet sowie innerhalb der Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde	72
U.4.3.3	Liste Baumbestand, geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis	74
U.4.3.4	Vermeidung von Eingriffe in den Baumbestand innerhalb des Plangebietes	78
U.4.3.5	Anpflanzen von Bäumen im Plangebietes	78
U.4.3.6	Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde	79
U.4.4	Fauna	81
<b>U.5</b>	<b>Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>81</b>
<b>U.6</b>	<b>Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz</b>	<b>81</b>
<b>U.7</b>	<b>Schutzgut Mensch - Immissionsschutz</b>	<b>82</b>
U.7.0	Berücksichtigung der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Immissionsschutz	82
U.7.1	Anforderungen	84
U.7.2	Verkehrslärm	84
U.7.3	Gewerbelärm und weitere Immissionen	85
U.7.4	Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes	86
<b>U.8</b>	<b>Schutzgut Klima</b>	<b>87</b>
<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>	<b>88</b>
<b>A 0</b>	<b>Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung</b>	<b>88</b>
<b>A 1</b>	<b>Artenschutzfachliche Begutachtung im Zusammenhang mit dem Abbruch mehrerer Gebäude (2 ruinöse Wohnhäuser, mehrere Nebengelasse) und Beräumen des Grundstücks im Plangebiet 2021</b>	<b>89</b>
A 1.0	Vorbemerkungen	89
A 1.1	Lage des Untersuchungsgebietes, Bestand 2021	89
A 1.2	Geplantes Vorhaben	90
A 1.3	Geplante Maßnahmen (Abbruch 2021)	90
A 1.4	Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abbruch 2021	90
A 1.5	Beseitigung von Gehölzen im Zusammenhang mit dem Abbruch 2021	90
A 1.6.	Dokumentation Bestandsbebauung 2021/ Abbruch	90
A 1.7	Zu beseitigende Ablagerungen Dritter	94
A 1.8	Biotope im Bereich der Abbruchmaßnahmen und Beseitigung von Müllablagerungen 2021	95
A 1.9	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten durch Abbruch und Grundstücksberäumung 2021	96
A 1.9.1	Methodik der Untersuchung im September 2021 vor dem Abbruch und der Grundstücksberäumung im Oktober 2021	96
A 1.9.2	Potential betroffener geschützter Arten vor dem Abbruch 2021	96
A 1.9.3	Beobachtungsergebnisse vor dem Abbruch 2021	97
A 1.10.	Artenschutzprüfung vor Abbruch- und Beräumungsmaßnahme Februar 2022	98
A 1.11	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bei den Abbruchmaßnahmen Februar 2022	98
<b>A 2</b>	<b>Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen 2022</b>	<b>98</b>
A 2.1	Habitate innerhalb des Untersuchungsgebietes	98
A 2.2	Bedeutung der Umgebung des Untersuchungsgebietes als Habitat	99
<b>A 3</b>	<b>Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können</b>	<b>99</b>
A 3.0	Vorbemerkungen	99
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	100

A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	100
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	100
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	100
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	100
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	100
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	101
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	102
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	102
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse	102
A 3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	102
<b>A 4</b>	<b>Erfassungen geschützter Arten</b>	<b>102</b>
A 4.1	Erfassungsprotokolle 2022	102
A 4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten 2022	105
<b>A 5</b>	<b>Avifauna</b>	<b>106</b>
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	106
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	106
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	106
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	106
A 5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	106
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	107
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe der ökologischen Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten und des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	107
A 5.4	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	109
A 5.5	Artenschutzprüfung Avifauna	109
A 5.5.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	109
A 5.5.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	109
A 5.5.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	110
A 5.6	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	110
<b>A 6.</b>	<b>Erfassungsergebnisse Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter, Blindschleiche)</b>	<b>111</b>
<b>A 7</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>111</b>
A 7.1	Erfassung Fledermäuse	111
A 7.2	Artenschutzprüfung Fledermäuse	112
A 7.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)	112
<b>A 8</b>	<b>Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten</b>	<b>112</b>
<b>A 9</b>	<b>Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG</b>	<b>113</b>
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>114</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 83 /2022 der Gemeinde Oberkrämer „Seniorenwohnen Veltener Straße“ OT Bötzw</b>		<b>116</b>
OT Bötzw (Entwurf September 2022)		
	Textliche Festsetzungen	116
	Planzeichnung	119
	Planzeichenerklärung	119
<b>Anlage</b>		<b>120</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	120
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (Gehölzschutzsatzung)	122

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

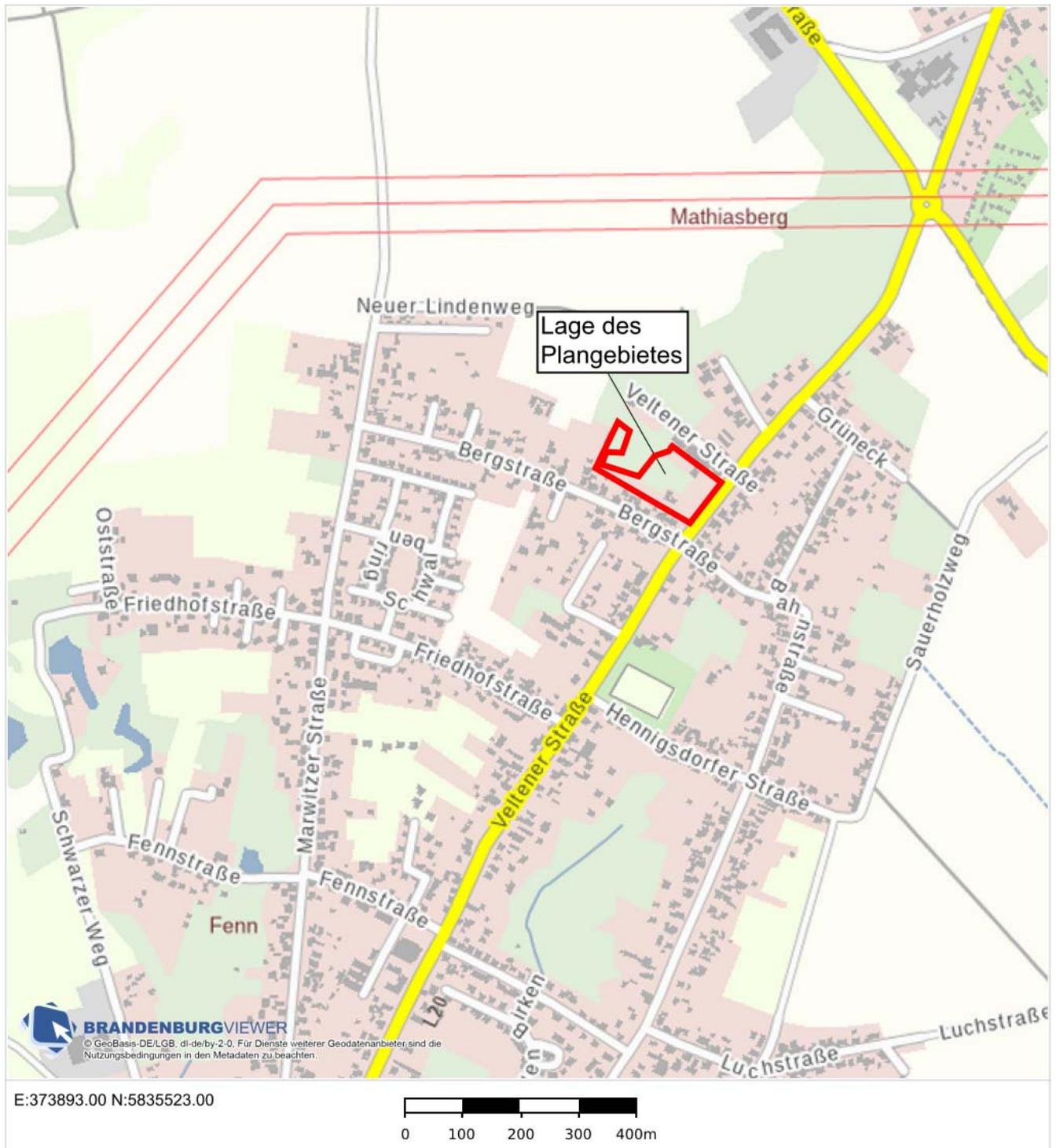
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 12.420 Einwohner (31. Dezember 2021). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Oberkrämer, im Norden des OT Bötzow westlich der Veltener Straße (L20) zwischen den Wohngrundstücken nördlich der Bergstraße und einer Tischlerei an der Veltener Straße.



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

## 1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

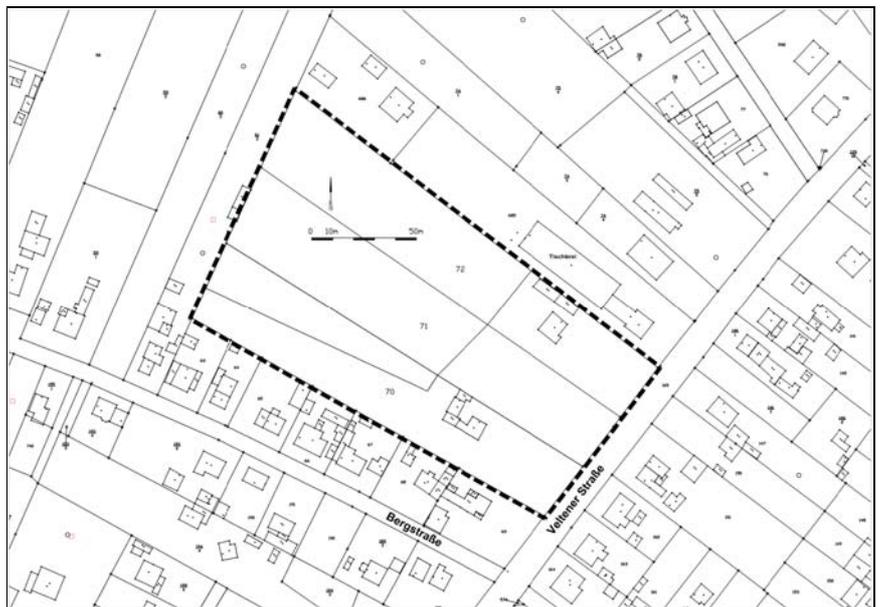
### 1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 23.06.2022 umfasste das Plangebiet in der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow die Grundstücke Veltener Straße 79, 81 und 83. Im Plangebiet liegen die Flurstücken 70, 71 und 72 der Flur 11 der Gemarkung Bötzow. Das Plangebiet hatte gemäß Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 2,15 ha.

Es wurde wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Veltener Straße,
- im Süden durch Wohnbaugrundstücke nördlich der Bergstraße
- im Westen durch das Flurstück 61/3, Flur 11, Gemarkung Bötzow (rückwärtiger Teil von Grundstück Bergstraße 26)
- im Norden durch die Flurstücke 685 und 686, Flur 11, Gemarkung Bötzow (Grundstück Veltener Straße 83a, Tischlerei und Wohnen)

#### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

### 1.3.2 Plangebiet des Bebauungsplanes nach Ausgrenzung der Waldfläche im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der unteren Forstbehörde

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt. (siehe unter 5.4)

Für die Fläche, die Wald nach dem Waldgesetz ist, besteht bei Fortbestand als Waldfläche kein Planerfordernis gemäß §1 Abs. 3 BauGB. Deshalb wurde die betreffende Waldfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes im Entwurf des Bebauungsplanes wie nachfolgend dargestellt ausgenommen.

Nach Ausgrenzung der Waldfläche (0,68 ha) umfasst das Plangebiet in der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow die Grundstücke Veltener Straße 79, 81 und 83. Im Plangebiet liegen die Flurstücken 70 (teilw.), 71(teilw.) und 72(teilw.) der Flur 11 der Gemarkung Bötzow. Das Plangebiet hat ab dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 1,47 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Veltener Straße,
- im Süden durch Wohnbaugrundstücke nördlich der Bergstraße
- im Westen durch das Flurstück 61/3, Flur 11, Gemarkung Bötzow (rückwärtiger Teil von Grundstück Bergstraße 26)
- im Nordosten durch das Flurstücke 685, Flur 11, Gemarkung Bötzow (Grundstück Veltener Straße 83a, Tischlerei)
- sowie durch die Waldfläche nordwestlich des Plangebietes auf den Flurstücken 70 (teilw.), 71(teilw.) und 72(teilw.) der Flur 11 der Gemarkung Bötzow

## Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes nach Herausnahme der Waldfläche im Entwurf des Bebauungsplanes



unter Verwendung von Daten des vermessenen Lage- und Höhenplanes ÖbVI Gerhard Schech

 Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

## 2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Bedarf in der Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebietes mit Bindung für das Wohnen für besondere Personengruppen (altersgerechtes Wohnen) zu ermöglichen. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche Garten als zugehöriger Freiflächenbereich zum geplanten Seniorenwohnen vorgesehen.

Zur Sicherung dieser Planungsziele unter Berücksichtigung des vorliegenden Baukonzeptes sind im aufzustellenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

**- im straßennahen Teil des Plangebietes:** allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit folgender Nutzungen gemäß §4 Abs. 2 BauNBVO:

- nur Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (alte Menschen), hierzu gehören neben Seniorenwohnungen auch besondere Wohnformen wie Demenzwohngruppen
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Backwarenverkauf, Café, Friseur),
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (z. B. Tagespflege, Arztpraxis, Physiotherapie, Pflegedienst)
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- Zahl der Vollgeschosse III
- Regelung zur Zahl der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung des spezifischen Stellplatzbedarfes der geplanten baulichen Nutzungen, Minderung der erforderlichen Stellplatzzahlen der gemeindlichen Stellplatzzusage nur in Verbindung mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen, z. B. Fahrdienstangebot, Carsharing (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

- **im rückwärtigen Grundstücksbereich:** Festsetzung als Grünfläche Garten (parkartig gestalteter Gartenbereich der geplanten Senioren-Wohnanlage mit Erhalt von Baumbestand, Spazierwegen, speziellen Angeboten für die Senioren wie z. B. Kneipanlage, Wiese für Gymnastik, Garten der Sinne, Möglichkeiten der gärtnerischen Betätigung und des Verweilens

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung im Plangebiet zu schaffen. Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

## 2.2 Planverfahren

---

### 2.2.1 Vorbemerkungen

---

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB aufgestellt werden. Nachfolgend werden die hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

### 2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB i. V. m. §13b BauGB

---

Am 22. Juni 2021 wurde im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) das **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)** vom 14. Juni 2021 verkündet. Es trat am 23. Juni 2021 in Kraft und dient insbesondere der Mobilisierung von Bauland für die Deckung des Wohnbedarfs. Das Gesetz enthält in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB). U. a. wurde mit §13b BauGB die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB befristet wiedereingeführt.

Im entsprechend geänderten **BauGB** wird hierzu geregelt:

**„§13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

*Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

### 2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i. V. m. §13b BauGB

- Gemäß § 13b BauGB gilt:  
**Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.**  
**Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.**

Im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, wird hierzu ausgeführt:

#### 2.5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b)

##### Erneute Einführung der Regelung

Die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wurde wiedereingeführt. Voraussetzung ist nunmehr, dass das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wird und der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Da der Inhalt im Übrigen identisch geblieben ist, wird zunächst auf die diesbezüglichen Hinweise im BauGBÄndG 2017 – Mustererlass verwiesen. Aufgrund der mittlerweile ergangenen Rechtsprechung erfolgen folgende ergänzenden Hinweise:

- Hinsichtlich der Festsetzung von „**Wohnnutzungen**“ (Gl.-Nr. 3.6.2.3 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist mittlerweile in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH Mannheim, Beschl. v. 14.4.2020, -3 S 6/20, Rn. 55 ff.; VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382, Rn. 37 und Beschl. v. 9.5.2018 – 2 NE 17.2528, Rn. 25, vgl. auch OVG Koblenz, Urt. v. 7.6.2018 – 1C 11757/17, Rn. 30) und Literatur (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL 2021, § 13b Rn. 14.) geklärt, dass in einem gemäß § 13b aufgestellten Bebauungsplan (neben reinen) auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden können; allerdings müssen die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes).
- Das Tatbestandsmerkmal „**Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile**“ (Gl. 3.6.2.2 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382; OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.3.2020 – 1 MN 136/19) dahingehend konkretisiert, dass dieser Anschluss nicht gegeben ist, wenn

- o eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt,
- o der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis qualitativ ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.

Zweck der Planung ist es, die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen**, hier altersgerechtem Wohnen, einschließlich ergänzender Nutzungen und zugehöriger Gartenfläche zu erreichen.

Da im aufzustellenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, in dem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden sollen, ist die Anforderung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan erfüllt.

Auch die Anforderung des **Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil** ist erfüllt, da das vorliegende Plangebiet an 3 Seiten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Größe der geplanten Wohngebietsfläche (WA)	ca. 1,00 ha
Maximal zulässige Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO bei GRZ 0,3:	3.000 m <sup>2</sup>

Die geplante **Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO** liegt mit ca. **3.000 m<sup>2</sup>** erheblich **unterhalb des Schwellenwertes** gemäß §13b BauGB **von 10.000 m<sup>2</sup>**.

Eine **mögliche kumulierende Wirkung** mit weiteren Bebauungsplangebietem besteht nicht.

- ***Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.***

Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

- ***Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.***

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Muhrgraben mit Teufelsbruchwiesen:**  
ca. 2 km Entfernung südöstlich des Plangebietes

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den genannten Natura 2000-Gebieten sowie wegen des zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Siedlungsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

- ***Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.***

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz** ist hierzu geregelt:

### § 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

In dem vorliegend geplanten Wohngebiet sind keine „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder störfallrelevante Errichtung oder ein störfallrelevanter Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG zulässig.

Das Plangebiet liegt nach Kenntnis der Gemeinde nicht im Einwirkungsbereich von bekannten störfallrelevanten Betrieben oder Betriebsbereichen.

## 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

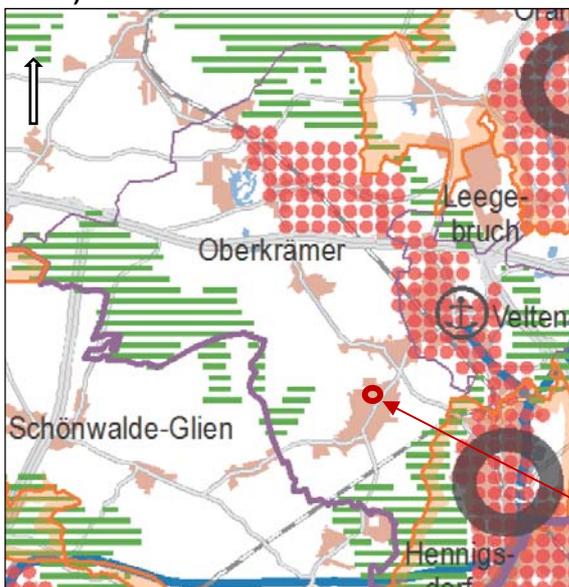
#### 3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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 Plangebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

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



#### 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"

**Standort Planvorhaben**

- **Strukturräume**

**Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion**

*Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg*

**Entwicklungsachsen**

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

- **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

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

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

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

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

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

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

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

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

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

*Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

**Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung**

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

*(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.*

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. (siehe unter 3.2.2)

**Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:**

Das Plangebiet liegt im OT Bötzwow und es ist von 3 Seiten von Siedlungsgebiet umgeben, welches durch Wohnnutzungen bzw. durch eine Mischgebietsnutzungen (Tischlerei und Wohnen) geprägt ist. Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits durch Wohnnutzungen und Nebengebäude bebaut, die wegen des baufälligen Zustandes zur Gefahrenabwehr Anfang 2022 rückgebaut wurden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die anliegende Veltener Straße gesichert.

Das Plangebiet ist nur ca. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 entfernt, die u. a. zum Bahnhof Hennigsdorf verkehrt. Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit den geplanten Seniorenwohnungen und der Tagespflege durch die Vorhabenträger auch ein Fahrdienst und Carsharing-Angebote geplant, die eine umweltfreundliche und bedarfsgerechte Mobilität für die Bewohner gewährleisten.

Durch das geplante Vorhaben soll es insbesondere Senioren aus der Gemeinde Oberkrämer ermöglicht werden, auch dann im Alter weiterhin in der Gemeinde zu leben, wenn das bisher bewohnte Einfamilienhaus mit Garten

nicht mehr eigenständig bewohnt und bewirtschaftet werden kann. Die geplanten Seniorenwohnungen in Verbindung mit der großen zugehörigen Grünfläche Garten bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität auch im Alter. Auch die Möglichkeit des Lebens in einer Demenzwohngruppe und eine Tagespflege sind geplant, sodass neben der bedarfsentsprechenden Inanspruchnahme von Pflegedienstleistungen in der eigenen Wohnung auch weitergehende Pflege- und Betreuungsangebote im Objekt geschaffen werden.

Neben dem wesentlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen sollen im Plangebiet auch Möglichkeiten für ergänzende Nutzungen (z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Friseur, Café) geschaffen werden.

Demnach stehen die Grundsätze aus **§ 5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007** sowie der **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Da das Plangebiet eine baulich vorge nutzte Fläche umfasst, die an 3 Seiten an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt, widerspricht die vorliegende Planung nicht den **Zielen 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen**.

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, die das Plangebiet umgibt, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen** nicht entgegensteht.

Die geplante Wohngebietsfläche entspricht auch bei der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Flächenausformung dem Umfang nach genau der Flächengröße der Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, der nach dem 15. Mai 2009 wirksam wurde, dargestellt war. Deshalb steht **Ziel 5.5 (Berücksichtigung der Eigenentwicklung)** 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:

Mit der Beschränkung der geplanten baulichen Nutzung auf den straßennahen Teil des Plangebietes an der Veltener Straße und dem Erhalt der naturräumlichen Qualität im rückwärtigen Grundstücksteil wird den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen. Wegen der früheren wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. 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 Kohlenstoffsinken zur CO<sub>2</sub>-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. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

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.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt. (siehe unter 5.4) Diese Waldfläche wurde aus dem Plangebiet ausgenommen, da hier der Wald erhalten bleiben und ebenfalls für die Erholung der Bewohner des Plangebietes zur Verfügung stehen soll.

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.

**Das Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2022 mit:

**Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages**

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

**Erläuterungen**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit rückwärtigem Gartenbereich geschaffen werden.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Ziel Z 5.2 LEP HR steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Der Ortsteil Bötzw der Gemeinde Oberkrämer gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5 LEP HR), d. h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauG) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;

- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d. h. für die Gemeinde Oberkrämer ca. 7,6 ha) geplant werden;

- Wohnsiedlungsflächen in „alten“ (d. h. vor dem 15.05.2009 in Kraft getretenen) B-Plänen oder dem FNP, die auf die EEO anzurechnen wären, gibt es in der Gemeinde Oberkrämer nicht;  
aus den Bebauungsplänen, die seit dem Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksam geworden sind, ergibt sich keine Inanspruchnahme der EEO nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR.

**Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.**

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

#### **Bindungswirkung**

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

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

#### **Berücksichtigung:**

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den genannten Rechtsgrundlagen im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.08.2022 mit:

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.*

*Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Eine Haltestelle des übrigen ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Veltener Straße.*

*Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbausträgers.*

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

## **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)

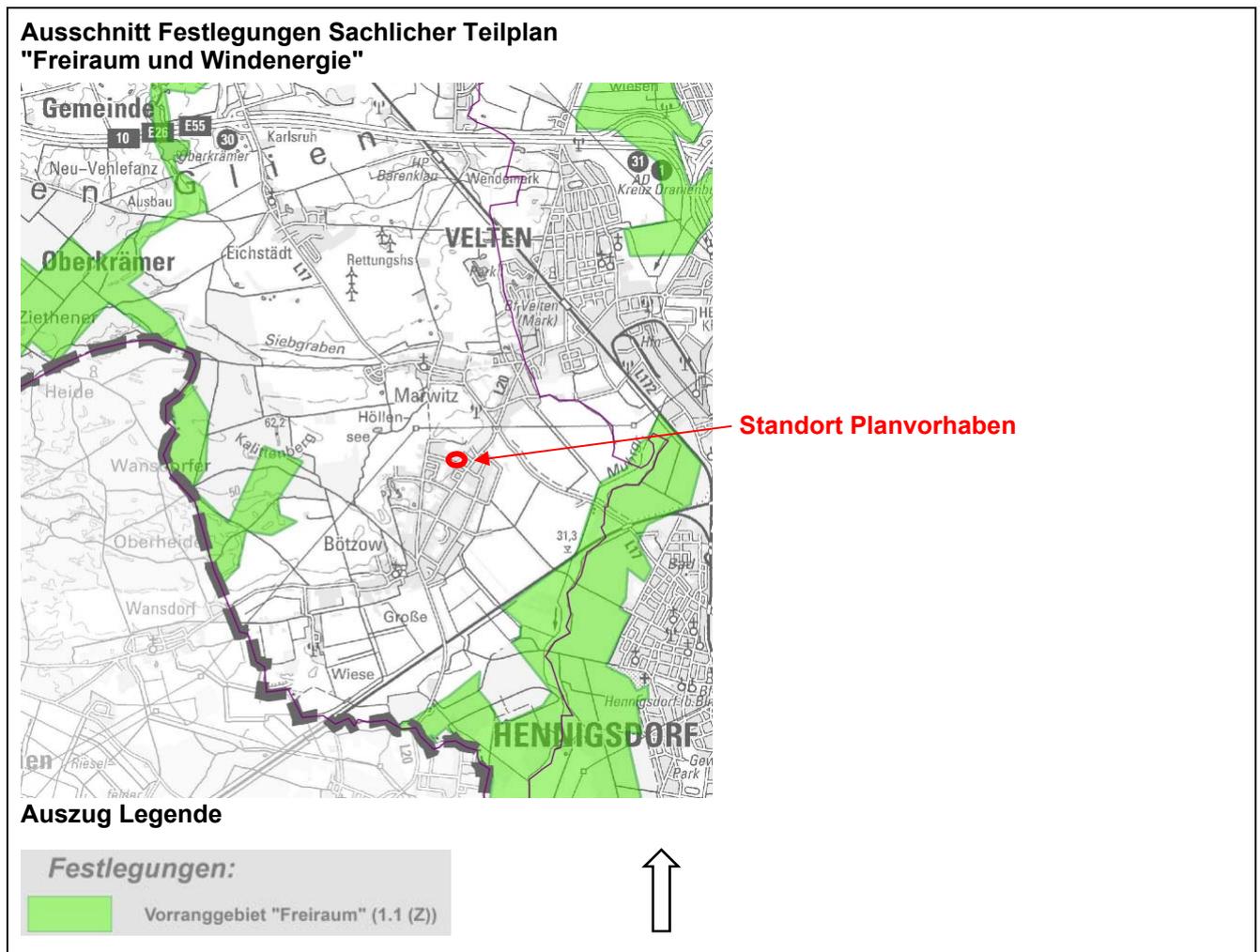
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

(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 Vehlefan** **Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

#### **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelfunktion**

Die Bündelfunktion 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 schafft im OT Bötzow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Seniorenwohnungen, an denen in der Gemeinde Oberkrämer insgesamt, und auch im OT Bötzow selbst als bevölkerungsreichstem Ortsteil der Gemeinde ein erheblicher Bedarf besteht. Es handelt sich hierbei um eine spezifische Nutzung, der das regionalplanerische **Ziel** der Entwicklung der **OT Vehlefan** zum **Grundfunktionalen Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer sowie die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und**

**Stärkung der Bündelungsfunktion und G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion nicht entgegenstehen.**

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.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle**, teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.07.2022 mit:

*wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.07.2022 (Posteingang: 15.07.2022) und möchten Ihnen hiermit die regional planerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.*

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83/2022 "Seniorenwohnen Veltener Straße" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

***Begründung:** Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 2,2 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Bötzow als allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit ca. 110 Wohneinheiten als dreigeschossige Gebäude in abweichender Bauweise geschaffen werden. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen zur Betreuung und Versorgung geplant.*

*Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt die Ortslage Vehlefan die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Die Ortslage Bötzow hat keine besondere raumordnerische Funktion. Eine Wohnsiedlungsentwicklung ist für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (vgl. Z 5.5 LEP HR). Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden. Vor diesem Hintergrund begründet die Planung auch unter Berücksichtigung der im Verhältnis zur Wohnbevölkerung hohen Anzahl an Wohneinheiten keinen Widerspruch gegenüber den zuvor benannten Festlegungen.*

#### **4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes**

---

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

---

###### **4.1.1 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB**

---

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer für das Plangebiet erfolgt nachfolgend in der Fassung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021).

*Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im Plangebiet an der Veltener Straße sowie angrenzend an die Wohnbaugrundstücke an der Bergstraße Wohnbaufläche dar.

**Planausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer**



**Auszug Legende Flächennutzungsplan**

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

Wohnbauflächen  
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

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

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

Zweckbestimmung

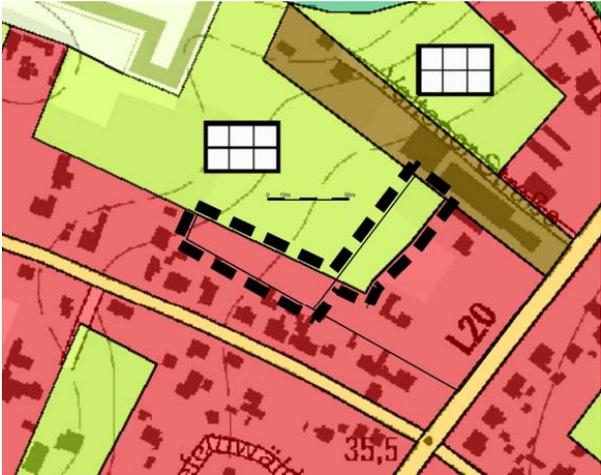
Privatgärten



Umgrenzung des Anpassungsbereichs des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB

Als Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist folgende Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes geplant:

- Verlagerung der Teilfläche der Wohnbaufläche von der Rückseite der Wohngrundstücke an der Bergstraße als rückwärtige Ergänzung der Wohnbaufläche an der Veltener Straße.  
(siehe nachfolgende Abb.)

<p><b>bisherige Darstellung mit Umgrenzung der Teilflächen des Plangebietes, in denen die Anpassung des FNP erfolgt</b></p> 	<p><b>angepasste Darstellung im Plangebiet mit Umgrenzung der Teilflächen des Plangebietes, in denen die Anpassung des FNP erfolgt</b></p> 
<p><b>Auszug Legende Flächennutzungsplan</b></p> <p><b>Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO</p> <p><b>Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung</p> <p><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Privatgärten</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Umgrenzung des Anpassungsbereichs des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB</p>	

**Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes**

Nutzung	Fläche im Plangebiet bisher (ca. ha)	Fläche im Plangebiet nach Anpassung (ca. ha)	Bilanz Anpassung FNP (ca. ha)
Wohnbaufläche	1,00 ha	1,00 ha	+/- 0
Grünfläche Privatgärten	0,47 ha	0,47 ha	+/- 0
<b>Gesamt</b>	1,47 ha	1,47 ha	+/- 0

**4.1.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB**

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:

Durch die geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes verändern sich nicht die Flächengrößen der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Grünfläche (Privatgarten) im Plangebiet. Es erfolgt lediglich eine Korrektur der Flächenzuschnitte. Hierdurch wird eine zusammenhängende bebaubare Fläche an der Veltener Straße geschaffen und der rückwärtige Grundstücksteil als zusammenhängende Grünfläche entwickelt.

Aus dieser Anpassung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

## 4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst sowie für dessen unmittelbare Umgebung besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.

## 5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

### 5.1 Übersicht Bestand 2021

#### Luftbild und Liegenschaftskarte



mit ergänzender Darstellung der Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

## 5.2 Baulicher Bestand im Plangebiet 2021- Fotodarstellung

Bis Anfang 2022 war das Plangebiet mit zwei Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden bebaut. Wegen der illegalen Nutzungen der leerstehenden Gebäude und wegen der zunehmenden Müllablagerungen auf dem Grundstück wurden die oberflächige Bebauung und die Müllablagerungen Anfang 2022 beseitigt. Im Südwesten werden Teile des Plangebietes von den angrenzenden Wohnbaugrundstücken an der Bergstraße aus als Gartenflächen genutzt.



Wohngebäude Veltener Str.79



Wohngebäude Veltener Str.79



Wohngebäude Veltener Str.79



Nebengebäude



Nebengebäude mit Müllablagerungen



Nebengebäude mit Müllablagerungen



Müllablagerungen in Nebengebäude



Müllablagerungen in Nebengebäude



Müllablagerungen auf Gartenfläche



Müllablagerungen an Nebengebäude



Müllablagerungen an Nebengebäude



Müllablagerungen an Nebengebäude



Wohngebäude Veltener Str.83



Wohngebäude Innenansicht



Nebengebäude



Nebengebäude



Gartennutzung



Gartennutzung



Gartennutzung



Gartennutzung

### 5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung

Südlich angrenzend an das Plangebiet und östlich der an das Plangebiet grenzenden Veltener Straße sind Wohnnutzungen vorhanden. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück einer Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung. Im Westen grenzt das Grundstück an einen Garten und den Landschaftsraum.



Wohnbebauung an der Veltener Straße östlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Veltener Straße östlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Veltener Straße östlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Veltener Straße östlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Bergstraße südlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Bergstraße südlich des Plangebietes



Wohnbebauung Bergstraße / Ecke Veltener Straße  
angrenzend an das Plangebiet



Wohnbaugrundstücke an der Bergstraße im Südosten  
angrenzend an das Plangebiet



Tischlerei nördlich des Plangebietes, südlicher Teil



Tischlerei nördlich des Plangebietes, nördlicher Teil



Wohngebäude zur Tischlerei im Nordwesten des  
Plangebietes



Wirtschaftsgebäude westlich angrenzend an das  
Plangebiet

## 5.4 Wald im Nordwesten des Plangebietes

Im Nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** – teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08. 08.2022 mit:

*die untere Forstbehörde, vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf nimmt zu dem o. g. Vorentwurf des BP Nr. 83/2022 der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung.*

*Laut Bauplan ist bei der Gestaltung der Anlage Seniorenwohnen Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) betroffen.*

*Die von Ihnen im hinteren Teil des Grundstücks als **Feldgehölz** angesprochene **Nadelholzbestockung** bildet nach Legaldefinition des § 2 LWaldG rechtlich eine **Waldfläche**.*

*Auch die bereits **aufgelaufene Naturverjüngung der Kiefer vor der Nadelholzbestockung** ist dazu zu zählen.*

*Da aber diese Bestockung in einem geplanten Parkbereich integriert und nicht umgewandelt werden soll, stimmen wir aus forstlicher Sicht unter der Auflage zu, dass die Gehölzflächen als Festsetzung nach § 9, Abs. 1, Pkt. 18 b Baugesetzbuch (BauGB) mit aufgenommen werden.*

*Die sonstige Bestockung unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.*

*Bei der geplanten Pflege der Nadelholzbestockung regen wir an, eine erfahrene Firma im Bereich Waldpflege einzusetzen.*

*Die Nadelholzbestockung hat jeweils einen stabilen Waldbestand gebildet.*

*Durch einen starken Eingriff und Lichtstellung könnte die Stabilität der Bestände gefährdet werden.*

*Hier wäre vor der Pflege eine fachliche Beratung sinnvoll.*

### Berücksichtigung:

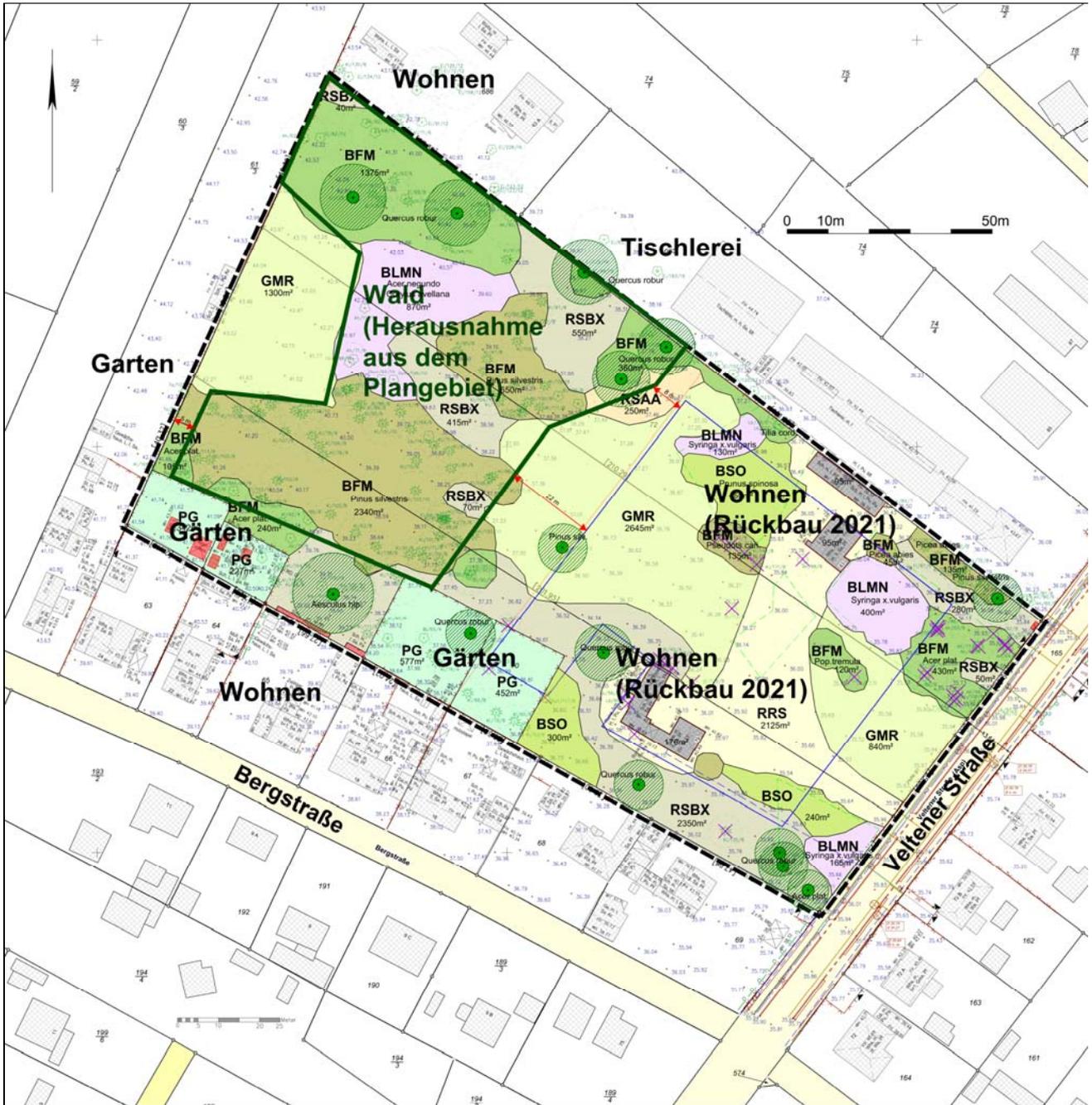
Für die Fläche, die Wald nach dem Waldgesetz ist, besteht bei Fortbestand als Waldfläche kein Planerfordernis gemäß §1 Abs. 3 BauGB. Deshalb wurde die betreffende Waldfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes im Entwurf des Bebauungsplanes wie nachfolgend dargestellt ausgenommen. (siehe unter 1.3.2)

Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die gezaunten und genutzten Gartenflächen angrenzend an die Grundstücke in der Bergstraße sowie die ruderalen Wiesenflächen und Obstbaumbestände im Plangebiet kein Wald nach dem Waldgesetz sind. Diese Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb des Waldes sollen, wie bisher geplant, als private Grünflächen Garten mit Bindung für den Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand festgesetzt werden. Auf diesen Flächen bestünde dann auch die Möglichkeit, befestigte Wege anzulegen, die mit Rollatoren oder Rollstühlen durch die Bewohner des Plangebietes genutzt werden können. In begrenztem Rahmen könnten hier auch gartentypische Nebenanlagen (z. B. Schuppen für Gartengeräte und Gartenmöbel, überdachte Gartenfreisitze) errichtet werden.

Innerhalb der Waldfläche sind gemäß Waldgesetz nur unbefestigte Waldwege zulässig, auf denen der Wald ebenfalls für die Bewohner des Plangebietes zu Erholungszwecken genutzt werden kann. Der Baumbestand innerhalb der Waldfläche unterliegt dem Waldgesetz.

Die Waldpflegemaßnahmen sind durch die Vorhabenträger mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

**Biotoptypenkartierung im Plangebiet mit ergänzender Darstellung der Waldfläche, die im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen werden soll**



<b>RRS</b>	03110 (RRS) Vegetationsfreie und -arme Sand-Rohbodenstandorte Deckungsgrad unter 10%	
	Befestigte Flächen (im Frühjahr 2022 abgebrochene Gebäude und Nebengelasse)	
<b>RSAA</b>	03229 (RSAA) Ruderaler Halbtrockenrasen / sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen	
<b>RSBX</b>	03249 (RSBX) Sonstige ruderaler Staudenflur	
<b>GMR</b>	05113 (GMR),(GMRA) Ruderaler Wiese - verarmte Ausprägung	
<b>BLMN</b>	07102 (BLMN) Laubgebüsche frischer Standorte - Nichtheimisch	
<b>BFM</b>	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Laubgehölze	
<b>BFM</b>	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Nadelgehölze	
<b>BSO</b>	07174 (BSO) Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	
<b>PG</b>	10110 (PG) Gärten und Gartenbrachen	
		✕ gemäß Projektplanung erforderliche Baumfällungen
		□ überbaubarer Bereich entsprechend Bebauungsplan

Da sich diese Waldfläche durch Nutzungsauffassung aus einer früheren Gartenfläche entwickelt hat, sind hier Einzäunungen und Nebenanlagen vorhanden.



Einzäunungen innerhalb des baumbestandenen Bereichs im rückwärtigen Grundstücksteil



Einzäunung und Nebenanlage innerhalb des baumbestandenen Bereichs im rückwärtigen Grundstücksteil

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Veltener Straße, die eine Landesstraße (L20) ist. Die Veltener Straße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, Straßenlaternen und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist an der Veltener Straße kein Straßenbaumbestand vorhanden.

Das Plangebiet hat zwei Grundstückszufahrten zur Veltener Straße, die zu den beiden Wohngebäuden gehörten, welche bis Anfang 2022 im Plangebiet vorhanden waren.



Veltener Straße im Bereich des Plangebietes, Ansicht von Süd



Veltener Straße im Bereich des Plangebietes mit südlicher Grundstückszufahrt, Blick nach Süd



nördliche Grundstückszufahrt, Ansicht vom Plangebiet, Blick nach Ost



nördliche Grundstückszufahrt, Ansicht von der Veltener Straße, Blick nach Nord

## 6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

---

Das Plangebiet ist nur ca. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 entfernt, die u. a. zum Bahnhof Hennigsdorf verkehrt. Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

## 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.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Plangebietes durch eine Seniorenwohnanlage ist im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Regelung von der Stellplatzsatzung geplant. (siehe unter 8.8)

## 6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

---

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier über die belebte Bodenzone. Eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal oder eine Vorflut besteht für das Plangebiet nicht. Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern. Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U.3.4.

## 6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

---

In der Veltener Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

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

Wegen der bisherigen baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein von einem Altbestand an Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet zu rechnen. Darüber hinaus können in der Veltener Straße weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Die **OWA GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.08.2022 mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 14.07.2022 teilen wir Ihnen mit, dass die Trinkwasserversorgung der geplanten Bebauung über Anschlüsse von der Leitung DN 100 PVC Veltener Straße auf Antrag erfolgen kann.*

*Die Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Trink- und Abwasserzweckverband Glien, die OWA GmbH ist hier Betriebsführer. Die Zuständigkeit des TAZV Glien endet an der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße. Gemäß dem beigefügten Planausschnitt sind bereits Anschlüsse vorhanden, die zu nutzen sind. Das Baufeld gilt als erschlossen.*

*Die Löschwasserversorgung kann zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über den Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet werden.*

### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der Lageplan mit Darstellung der Trinkwasserleitung und Schmutzwasserleitung in der Veltener Straße im Bereich des Plangebietes einschließlich der Hausanschlüsse kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.07.2022 mit:

*hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.*

*Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand.*

*Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen*

*Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen einer konkreten Bedarfsanmeldung ermittelt werden.*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes und der früher im Plangebiet vorhandenen Bebauung dargestellt.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.08.2022 und 10.08.2022 mit:

**Schreiben vom 03.08.2022**

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.*

*Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

*Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Anlagen: Lageplan, Kabelschutzanweisung*

**Schreiben vom 10.08.2022**

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch*

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),*
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)) oder*
- E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)*

*in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Einzelne Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrensenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) ist ebenfalls möglich.*

*Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft\_brandenburg@telekom.de“.*

*Anlagen: Lageplan, Kabelschutzanweisung*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind, ebenso wie die Kabelschutzanweisungen der Telekom bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Plangebietes entlang der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse der früheren Bebauung im Plangebiet und der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt. Der Lageplan und die Kabelschutzanweisungen, welche der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Straßen bzw. öffentliche Gehwegen geplant. Der Anschluss der geplanten Bebauung im Plangebiet an das Telekommunikationsnetz soll von der Veltener Straße aus erfolgen, an die das Plangebiet direkt angrenzt.

Der Rückbau der Gebäude im Plangebiet ist bereits erfolgt.

Die **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH (Antwort WGI für NBB)** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.07.2022 mit:

*die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

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

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.*

*Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.*

*Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

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

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die den Stellungnahmen beiliegen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Veltener Straße angrenzend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.

Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine öffentlichen Erschließungsflächen geplant. Die erforderlichen An-

schlüsse der geplanten Bebauung im Plangebiet an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze soll von der Veltener Straße aus erfolgen, an die das Plangebiet direkt angrenzt.

Die Festsetzung darüber hinaus notwendiger Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese gemäß §14(2) BauNVO auch innerhalb der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.07.2022 und 25.07.2022 mit:

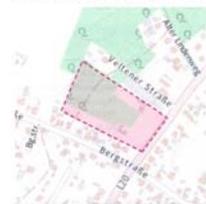
*bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmap ©Geobase-DE/BSG/ZSH  
Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 + Geographisch (EPSG:4326) 52.664734, 13.151835

*Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!*

Anhang - Auskunft Allgemein  
ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/ Ersatz-/ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.*

**Auflage:**

*Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

*Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13b BauGB wegen seiner Lage angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.07.2022 mit:

*hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.*

*Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.*

#### Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine Flüssiggasbehälter.

Die **PLEDoc GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.07.2022 mit:

*wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:*

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwalg bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEDoc GmbH)

*Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.*

*Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.*

*Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.*

#### Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine Flüssiggasbehälter.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.07.2022 mit:

*Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.*

*Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.*

*Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.*

Die **saferay operations GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.07.2022 mit: *die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.*

*In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.*

*Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.*

*Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von [www.infrest.de](http://www.infrest.de) einzuholen.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.*

*Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr Böhm von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.*

## **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.

## **7. Planungskonzept**

---

### **7.1. Planungskonzept und geplante Erschließung**

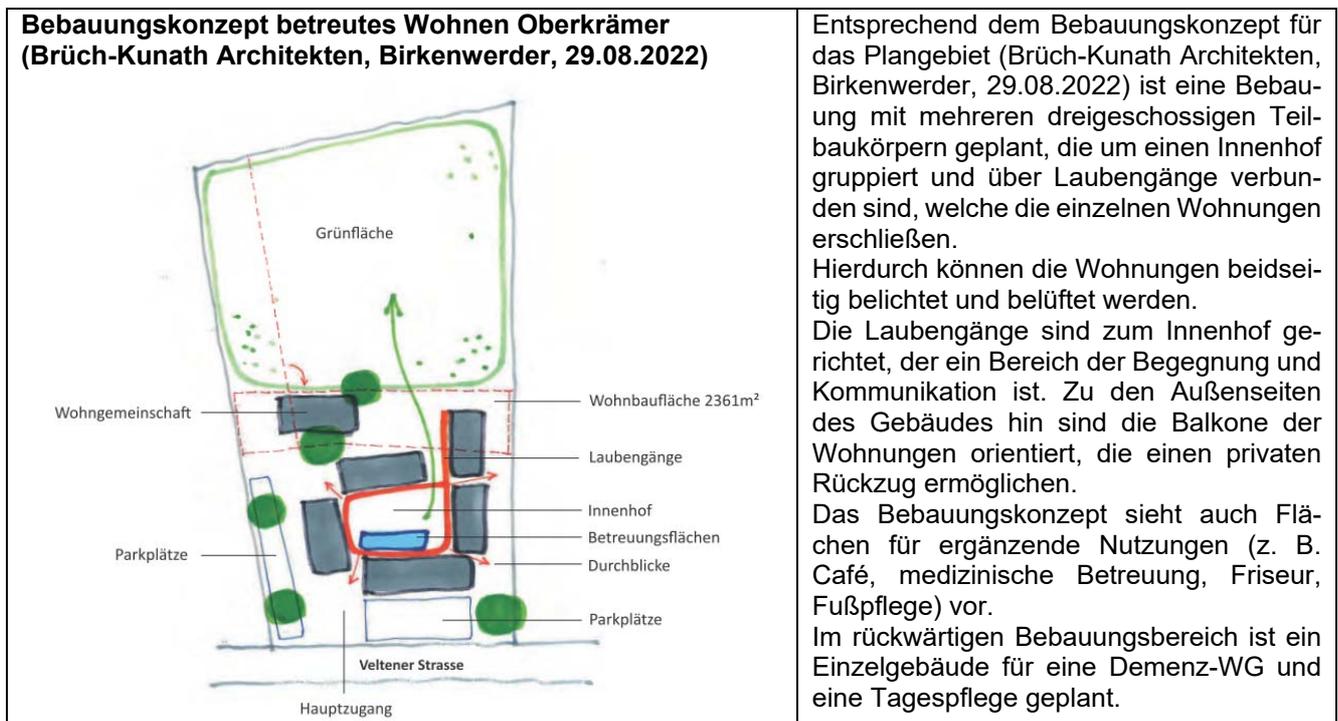
---

#### **7.1.1 Bebauungskonzept**

---

Als Anpassung des Flächennutzungsplans nach §13a(2)2. BauGB im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Verlagerung der Teilfläche der Wohnbaufläche (2.361m<sup>2</sup>) von der Rückseite der Wohngrundstücke an der Bergstraße als rückwärtige Ergänzung der Wohnbaufläche an der Veltener Straße geplant. (siehe unter 4.1)

Durch die geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes verändern sich nicht die Flächengrößen der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Grünfläche (Privatgarten) im Plangebiet. Es erfolgt lediglich eine Korrektur der Flächenzuschnitte. Hierdurch wird eine zusammenhängende bebaubare Fläche an der Veltener Straße geschaffen und der rückwärtige Grundstücksteil als zusammenhängende Grünfläche entwickelt.



Die Bebauung ist von der Veltener Straße um mindestens 20m zurückgesetzt, um die Auswirkungen des Verkehrslärmes der Veltener Straße auf die geplanten Seniorenwohnungen zu mindern. Im straßennahen Bereich und auch auf der Südseite der geplanten Bebauung ist die Anordnung von Stellplätzen geplant. So entsteht auch ein Abstand zwischen den geplanten Baukörpern und den benachbarten Grundstücken an der Bergstraße von mindestens 13m.

Zur nördlich des Plangebietes gelegenen Tischlerei ist ein Abstand der Baukörper von mindestens 12m geplant. Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung ist dieser Abstand erforderlich, um einen angemessenen Immissionsschutz der heranrückenden Bebauung vor dem Gewerbelärm der benachbarten Tischlerei zu gewährleisten. Hierfür wurde der im Bebauungskonzept vom 29.04.2022 und im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2022 geplante Abstand von ursprünglich 10m zur Grundstücksgrenze der Tischlerei auf 12m vergrößert. Zum Immissionsschutz siehe unter U.7.

Der rückwärtige Grundstücksteil soll als landschaftlich gestalteter Garten mit weitgehendem Erhalt des Baumstandes für die Nutzung durch die Bewohner des Plangebietes zur Verfügung stehen. Eine hier vorhandene Waldfläche wurde aus dem Plangebiet ausgenommen, da hier der Wald erhalten bleiben und ebenfalls für die Erholung der Bewohner des Plangebietes zur Verfügung stehen soll. (siehe unter 5.4)

Das Planvorhaben soll zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Seniorenwohnungen beitragen, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht.

Durch das geplante Vorhaben soll es insbesondere Senioren aus der Gemeinde Oberkrämer ermöglicht werden, auch dann im Alter weiterhin in der Gemeinde zu leben, wenn das bisher bewohnte Einfamilienhaus mit Garten nicht mehr eigenständig bewohnt und bewirtschaftet werden kann.

Die geplanten Seniorenwohnungen in Verbindung mit der großen zugehörigen Grünfläche Garten und Waldfläche bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität auch im Alter. Auch die Möglichkeit des Lebens in einer Demenzwohngruppe und eine Tagespflege sind geplant, sodass neben der bedarfsentsprechenden Inanspruchnahme von Pflegedienstleistungen in der eigenen Wohnung auch weitergehende Pflege- und Betreuungsangebote im Objekt geschaffen werden.

Es sind unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant. Neben kleinen Ein- und Zweiraumwohnungen für eine Person sollen auch etwas größere Wohnungen für Ehepaare angeboten werden. So können im Plangebiet Wohnungen für ca. 120 Bewohner entstehen.

Wegen des erheblichen Anteils der geplanten Grünfläche Garten im Plangebiet sowie der zugehörigen Waldfläche, welche mehr als die Hälfte der Größe des Gesamtgrundstücks einnehmen und nicht in das geplante Wohnbaugebiet mit einzurechnen sind, wird sich das Planvorhaben trotz der geplanten Dreigeschossigkeit und der Grundflächenzahl GRZ 0,3 im vorderen, zu bebauenden Grundstücksteil dennoch gut in die Siedlungsstruktur von Bötzw einfügen.

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept sollen durch das Planvorhaben insbesondere ökologische und soziale Aspekte wie folgt Berücksichtigung finden:

- Schaffung von attraktiven Begegnungsräumen (z. B. Hofbereich mit umgebenden Laubengängen, Café, Freiraumangebote im Garten) für hohe Aufenthaltsqualität und um Einsamkeit der Bewohner entgegenzuwirken
- Gemeinschaftliche Fahrdienstangebote / Kleinbus der Tagespflege für Einkaufsfahrten, Arztbesuche, Ausflüge

- Carsharingangebote, Elektromobilität unter Nutzung der Elektroenergie der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen,
- Ausrichtung des Stellplatzangebotes am tatsächlichen Bedarf
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Photovoltaik und Solarthermie
- Nutzung von CO<sub>2</sub>-sparenden Heizungsmöglichkeiten

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept ist die Entwicklung des Plangebietes, welches aus 3 Flurstücken besteht, als einheitliches Baugrundstück mit zugehöriger Grünfläche im rückwärtigen Bereich geplant. Für die Realisierung des Planvorhabens ist die grundbuchliche Vereinigung der 3 Flurstücke im Plangebiet erforderlich, da Grundstücksgrenzen gemäß BbgBO nicht überbaut werden dürfen.

### Bebauungskonzept Betreutes Wohnen Oberkrämer (Brüch-Kunath Architekten, Birkenwerder, 29.08.2022) Übersichtsplan



Das hier dargestellte Bebauungskonzept liegt dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde. Es stellt eine mögliche zukünftige Bebauung des Plangebietes dar und nutzt hierbei das gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Maß der baulichen Nutzung und die geplante überbaubare Grundstücksfläche maximal aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes belassen jedoch einen Spielraum, in dessen Rahmen auch die Realisierung abweichender Bebauungskonzepte möglich wäre, sofern diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

**Bebauungskonzept Betreutes Wohnen Oberkrämer** (Brüch-Kunath Architekten, Birkenwerder, 29.04.2022 / 29.08.2022)



Variante 6a  
 Blatt 4  
 BETREUTES WOHNEN - OBERKRÄMER  
 Städtebauliche Untersuchung  
 M 1:500  
 Stand 29.08.2022  
 SenoLux Immobilien GmbH  
 BRÜCH-KUNATH ARCHITECTEN  
 SenoLux Immobilien GmbH  
 BRÜCH-KUNATH ARCHITECTEN  
 SenoLux Immobilien GmbH  
 BRÜCH-KUNATH ARCHITECTEN  
 SenoLux Immobilien GmbH

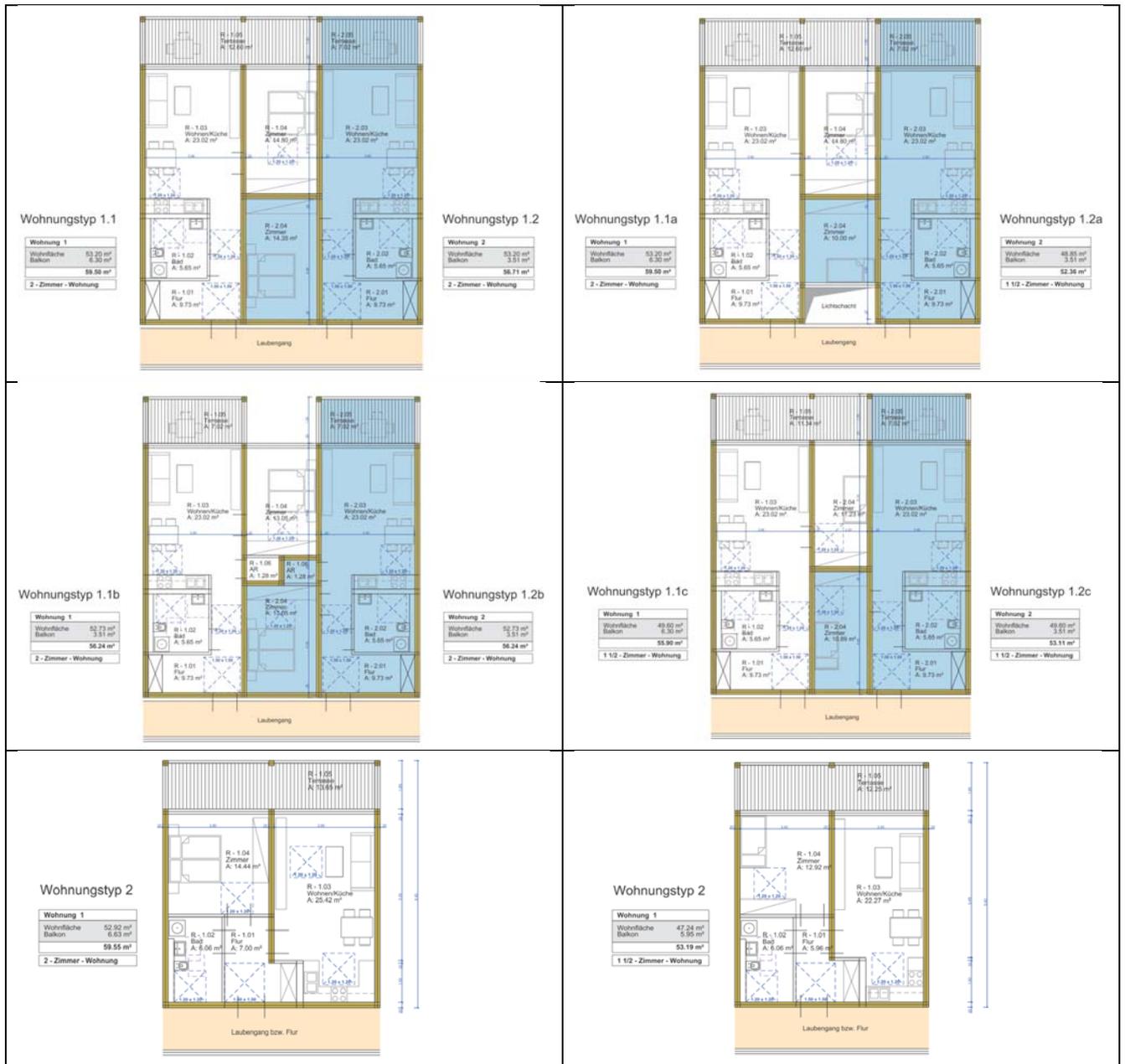


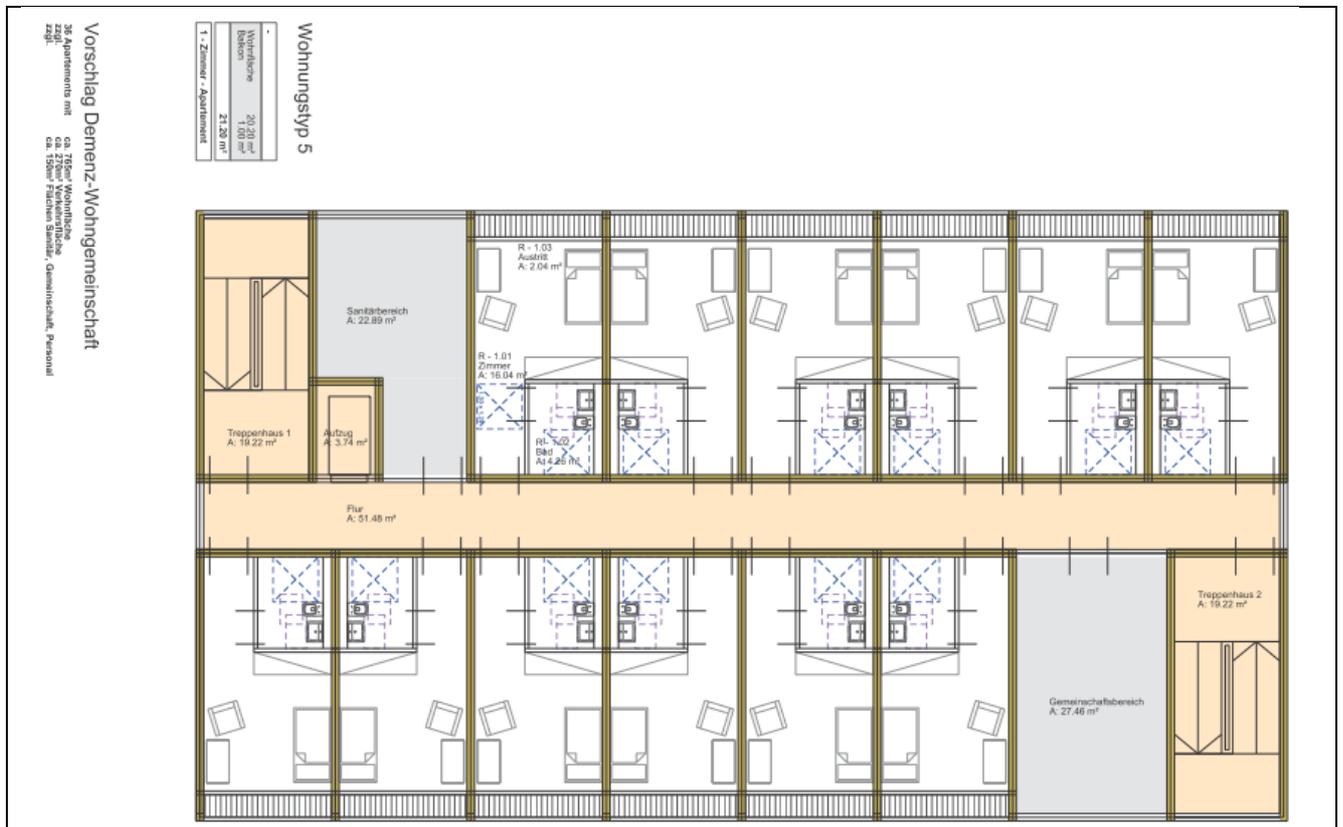
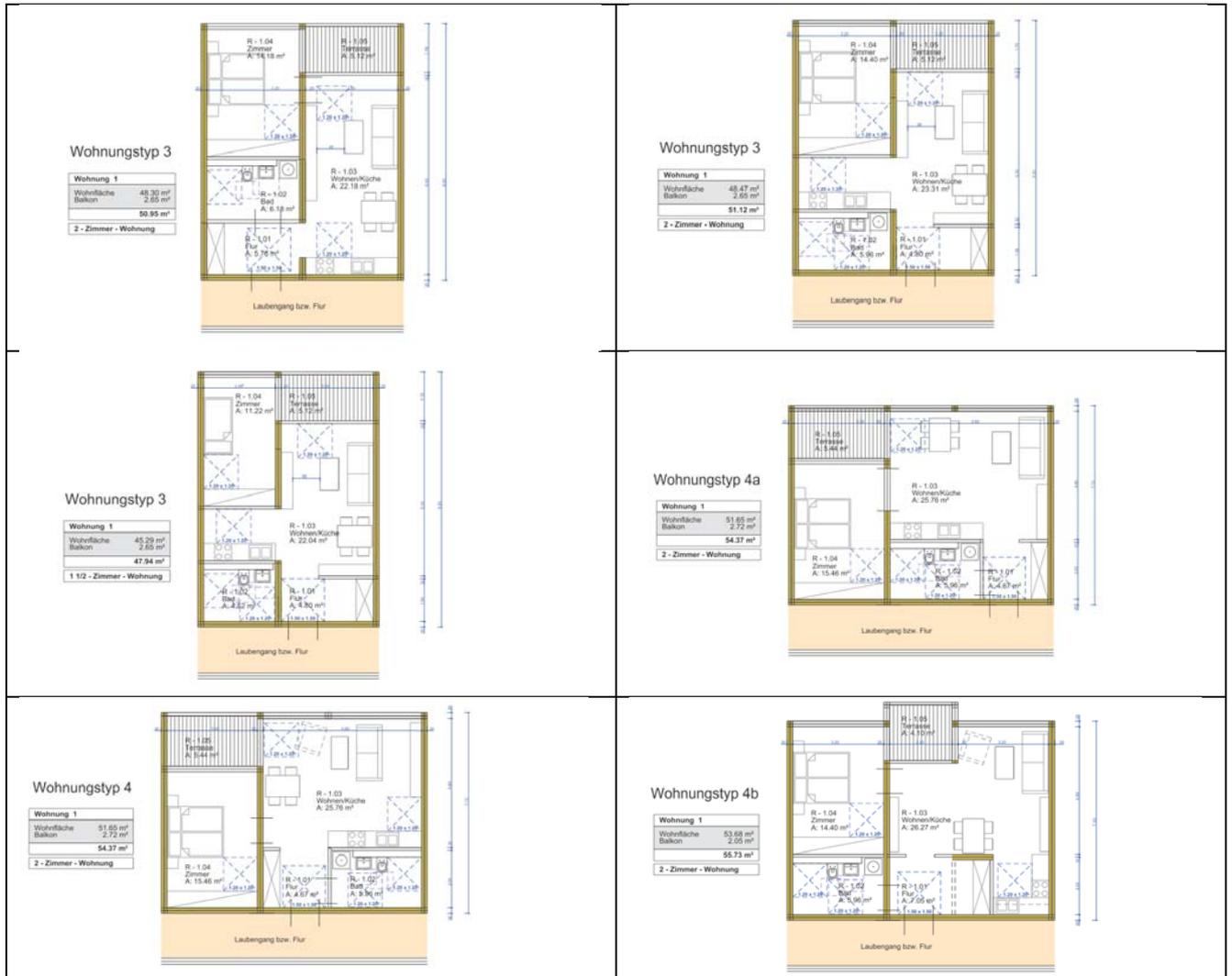
Variante 6a  
 Blatt 5  
 BETREUTES WOHNEN - OBERKRÄMER  
 Städtebauliche Untersuchung - Ansichten Variante M 1:250  
 Stand 29.04.2022  
 SenoLux Immobilien GmbH  
 BRÜCH-KUNATH ARCHITECTEN  
 SenoLux Immobilien GmbH  
 BRÜCH-KUNATH ARCHITECTEN  
 SenoLux Immobilien GmbH

**Bebauungskonzept Betreutes Wohnen Oberkrämer (Brüch-Kunath Architekten, Birkenwerder, 29.04.2022)**



**Grundrissvarianten**





## 7.1.2 Geplante Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße. Mit einer Straßenraumbreite der Veltener Straße von ca. 15 m im Bereich des Planvorhabens ist das Ein- und Ausfahren zum und vom Plangebiet von hier aus auch für dreiachsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) möglich.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben (Posteingang 26.08.2022) mit:

*Entsprechend den Antragsunterlagen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 83/2022 ein Planungskonzept für ein Betreutes Wohnen in der Ortslage Bötzwow. Aus dieser Maßnahme geht hervor, dass das Plangebiet an die L20 angeschlossen ist. Die bestehenden Zufahrten sollen durch eine neue Zufahrt ersetzt werden. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (im folgenden LS) ist im betreffenden Abschnitt für die L20 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:*

*Zufahrt:*

*Die Entwurfsplanung ist dem LS rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn, spätestens jedoch 3 Monate vorher, zur Zustimmung vorzulegen. Diese muss mindestens folgende Angaben und Planunterlagen beinhalten:*

- Ermittlung der Bauklasse nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012,
- Lageplan mit Angaben zu den Bestands- und Planungshöhen, M 1 : 250, ·
- Höhenplan,
- Regelquerschnitt,
- Schleppkurvennachweis und
- Nachweis der Anfahrtsicht.

*Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten der neuen Zufahrt der Veranlasser zu tragen hat.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 u. a. mit:

### **6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

#### **6.1 Weiterführende Hinweise**

##### 6.1.1 Hinweise

*Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken, die folgenden Hinweise zum Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigen:*

*Entsprechend den Planungsunterlagen erfolgt die Erschließung über die Veltener Straße, L 20. Der Hauptzugang ist dort ebenfalls geplant.*

*Mit der Ersten Verordnung zur Änderung der StVO vom 30. November 2016, BGBl. I, 2848 gelten für die Anordnung von innerörtlichen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h (Zeichen 274-30) auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) oder auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306) im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Kindergärten, Kindertagesstätten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen oder Krankenhäusern die strengen Vorgaben von § 45 Abs. 9 Satz 3 nicht mehr; vielmehr ist gemäß Satz 4 Nr. 6 regelmäßig Tempo 30 anzuordnen (VwV-StVO Rn 13 zu Zeichen 274).*

*Entsprechend der VwV-StVO Rn 13 zu Zeichen 274 sind in der Gesamtabwägung die Größe der Einrichtung und Sicherheitsgewinne durch Sicherheitseinrichtungen und Querungshilfen (z. B. Fußgängerüberwege, Lichtzeichenanlagen, Sperrgitter) einzubeziehen. Der Landesbetrieb Straßenwesen als Straßenbaulastträger ist diesbezüglich in den weiteren Planungen zu beteiligen.*

Berücksichtigung:

Der Landesbetrieb Straßenwesen wird nach bereits erfolgter frühzeitiger Beteiligung auch zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Veltener Straße würde die Gemeinde auch aus Gründen des Lärmschutzes begrüßen. Für die Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet an der Veltener Straße wird in der Schalltechnischen Untersuchung vorsorglich die bisher zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 u. a. mit:

### **6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

#### **6.1 Weiterführende Hinweise**

##### 6.1.1 Hinweise

...

*Entsprechend § 45 Abs. 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) darüber einholen,*

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages, sollte dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Für die nach § 45 Abs. 1 StVO der neu anzuordnenden Verkehrszeichen ist unmittelbar vor Fertigstellung der Verkehrszeichenplan zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

### Feuerwehbewegungsflächen

Zur maximalen Entfernung von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu den Gebäuden regelt die **BbgBO**:

#### **§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

(Satz 1):

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(Satz 2):

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

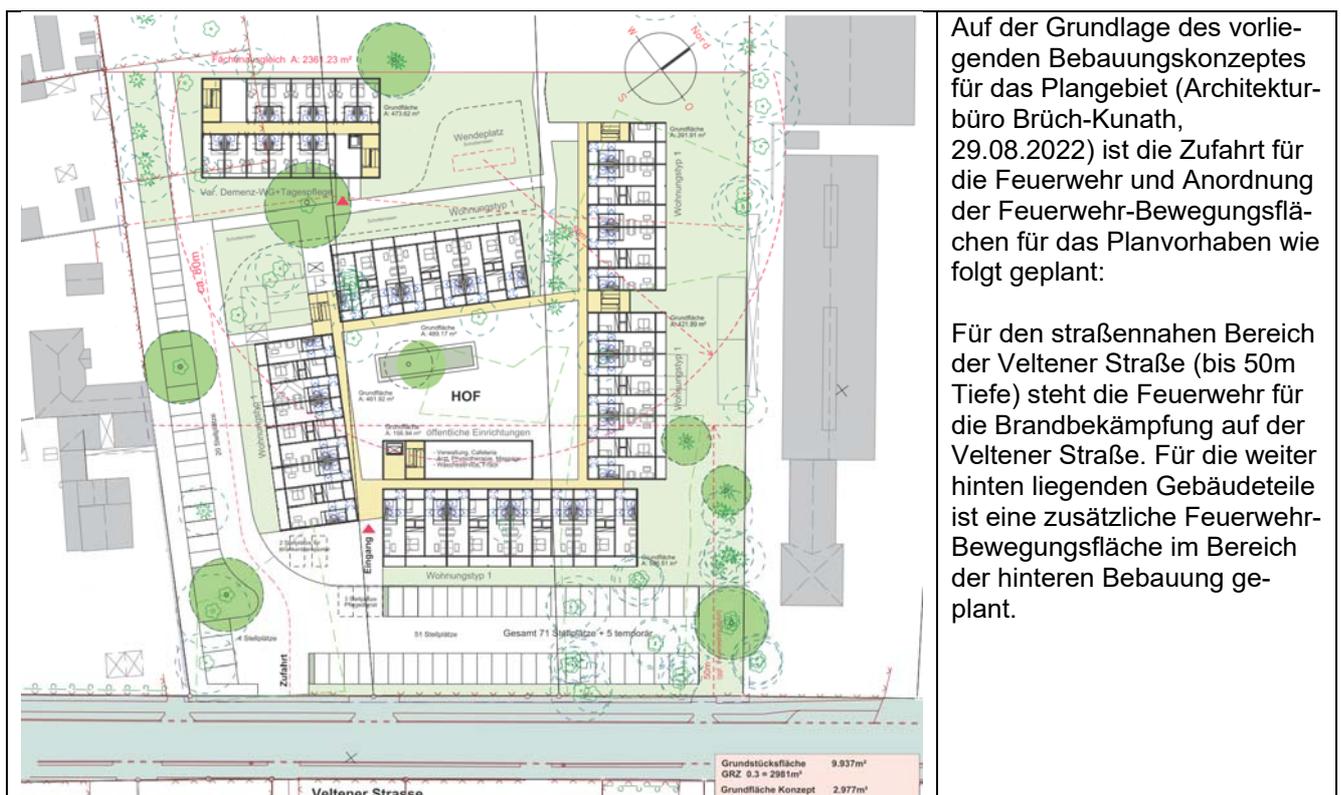
(Satz 3)

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

(Satz 4)

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die **Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007** - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) regelt die bautechnischen Anforderungen für **Zu- und Durchfahrten** für die **Feuerwehr**.



Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes für das Plangebiet (Architekturbüro Bruch-Kunath, 29.08.2022) ist die Zufahrt für die Feuerwehr und Anordnung der Feuerwehr-Bewegungsflächen für das Planvorhaben wie folgt geplant:

Für den straßennahen Bereich der Veltener Straße (bis 50m Tiefe) steht die Feuerwehr für die Brandbekämpfung auf der Veltener Straße. Für die weiter hinten liegenden Gebäudeteile ist eine zusätzliche Feuerwehr-Bewegungsfläche im Bereich der hinteren Bebauung geplant.

Die Prüfung der ausreichenden Zufahrbarkeit für die Feuerwehr erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 mit:

**7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

**7.1 Weiterführende Hinweise**

**7.1.1 Hinweise**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle werden zu Pkt. 7.1.2 „Geplante Erschließung“ (Begründungstext S. 32) folgende Hinweise gegeben:

In Anlehnung an die aktuelle „Brandenburgischen Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung – BbgKPBauV“ sind bei Unterbringung von eingeschränkten nicht zur Selbstrettung fähigen Personen immer mindestens zwei bauliche Rettungswege auszuführen, womit Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und tragbare Rettungsgeräte gegenstandslos wären.

Bewegungsflächen der Feuerwehr aufgrund der Überschreitung der maximalen Entfernung von Gebäudeteilen zum öffentlichen Straßenland wären weiterhin erforderlich.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der weiteren Objektplanung entsprechend zu beachten.

**Zufahrbarkeit für Müllfahrzeuge**

In **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** wird hierzu ausgeführt:

**3.2.5 Rückwärtsfahren**

**3.2.5.1** Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist [vgl. § 3 (2) ArbSchG]. Dies erfordert, dass der Unternehmer im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung Sackgassen, Zufahrten, Bereitstellungsplätze und Arbeitsabläufe daraufhin prüft, ob die Versicherten Abfälle gefahrlos abholen können. Dies ist bei Sackgassen der Fall, wenn an deren Ende eine Wendemöglichkeit für das Abfallsammelfahrzeug besteht.

Ein Zurücksetzen, z.B. bei Wendemanövern oder für den Ladevorgang von Großbehältern, gilt nicht als Rückwärtsfahren.

Die Abfallentsorgung für das geplante Vorhaben erfolgt über die Veltener Straße. Die Abstimmung der Anordnung der Abfallbehälter auf dem Baugrundstück erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 mit:

**3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt**

**3.1 Weiterführender Hinweis**

**3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers**

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

**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.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Plangebietes durch eine Seniorenwohnanlage ist im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Regelung von der Stellplatzsatzung geplant. (siehe unter 8.8)

**7.2 Planungsalternativen**

**7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet**

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Bezug auf die Arten der geplanten Bodennutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche Privatgarten darstellt.

Seniorenwohnanlagen könnten aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in großen Teilen des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer entwickelt werden.

Da der Ortsteil Bötzow der bevölkerungsreichste Ortsteil in der Gemeinde Oberkrämer ist und hier noch keine spezifischen Angebote für Seniorenwohnungen bestehen, entspricht das Planvorhaben im OT Bötzow insbesondere einem örtlichen Bedarf.

Wegen des insgesamt im Gemeindegebiet vorhandenen erheblichen Bedarfs an altersgerechten Wohnungen mit Betreuungsangeboten wäre die Entwicklung weiterer Standorte im Gemeindegebiet jedoch wünschenswert.

Für die Umsetzung einer Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Betreuungsangeboten bedarf es ausreichend großer Standorte, die sich in einheitlichem Eigentum befinden und für die eine Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Umsetzung eines solchen Vorhabens besteht. Diese Voraussetzungen sind am vorliegenden Standort erfüllt. Aus diesem Grund wurde der vorliegende Standort für das Planvorhaben gewählt. Das schließt nicht aus, dass auch weitere Standorte für betreutes Wohnen in den Wohngebieten oder Mischgebieten im Gemeindegebiet zukünftig entstehen können.

Die Prüfung von Standortalternativen für Wohnbauflächen erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Fassung Dezember 2020)

### 7.2.2 Standortalternative Lage der Wohnbaufläche im Plangebiet angrenzend an die Baugrundstücke an der Bergstraße gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes

Als Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Verlagerung einer Teilfläche der Wohnbaufläche von der Rückseite der Wohngrundstücke an der Bergstraße als rückwärtige Ergänzung der Wohnbaufläche an der Veltener Straße geplant. (siehe unter 4.1) Durch die geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes verändern sich nicht die Flächengrößen der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Grünfläche (Privatgarten) im Plangebiet. Es erfolgt lediglich eine Korrektur der Flächenzuschnitte. Hierdurch wird eine zusammenhängende bebaubare Fläche an der Veltener Straße geschaffen und der rückwärtige Grundstücksteil als zusammenhängende Grünfläche entwickelt.

Innerhalb des Plangebietes wäre die Flächenaufteilung gemäß der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Standortalternative für die geplante bauliche Nutzung und Grünfläche Privatgarten.

#### Planausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer



Die **Teilfläche der Wohnbaufläche angrenzend an die Baugrundstücke an der Bergstraße** wäre in ihrer bisherigen Lage für die Umsetzung des Konzeptes der hier geplanten Seniorenwohnanlage ungeeignet, da sie in Bezug auf die übrige Wohnbaufläche im Plangebiet abgelegen ist. Bei einer baulichen Nutzung dieser Teilfläche wäre die geplante Neubebauung zudem sehr dicht an die Wohnbaugrundstücke an der Bergstraße herangerückt, was von den Grundstücksnutzern in der Bergstraße möglicher Weise als störend empfunden worden wäre. Aus diesen Gründen wurde diese Variante nicht gewählt.

### 7.2.3 Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche

Die Planungsalternative **reines Wohngebiet** wurde nicht gewählt, da diese mit ihrem stark eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrum gemäß §3 BauGB dem Bedarf an zugehörigen ergänzenden Nutzungen innerhalb der geplanten Seniorenwohnanlage (z. B. Tagespflege, Arztpraxis, Physiotherapie, Pflegedienst, Backwarenverkauf, Café, Friseur, Fußpflege), nicht angemessen Rechnung tragen würde. Zudem entspricht die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch der überwiegenden Art der umgebenden baulichen Nutzung. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Tischlereibetrieb vorhanden, sodass in der baulichen Umgebung des Plangebietes auch Nichtwohnnutzungen bereits vorhanden sind.

Die weiteren Wohngebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (besonderes Wohngebiet, dörfliches Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet) wurden nicht gewählt, da das geplante Baukonzept einer Seniorenwohnanlage (siehe unter 7.1) hier nicht gut umsetzbar gewesen wäre bzw. diese Baugebietstypen auch der umgebenden Siedlungsstruktur nicht entsprechen.

#### **7.2.4 Planungsalternative Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern ohne Bindung für altersgerechtes Wohnen**

---

In der Umgebung des Plangebietes ist ein Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und kleineren Mehrfamilienhäusern an der Veltener Straße vorhanden.

Auf der Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan hätte im Plangebiet auch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ohne Beschränkung auf die Zulässigkeit ausschließlich altersgerechter Wohnungen planerisch vorbereitet werden können. Auch hierfür hätte in der Gemeinde Oberkrämer und vor allem für Familien, die im Metropolenraum Berlin dringenden Wohnbedarf haben, eine erhebliche Nachfrage bestanden.

Die Gemeinde Oberkrämer ist verpflichtet, für den Bedarf ihrer Einwohner Plätze für Kita, Grundschule und Hort in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Trotz erheblichen Ausbaus der Kapazitäten in den vergangenen Jahren ist es für die Gemeinde schwierig, den Bedarf der fortlaufend in die Gemeinde zuziehenden jungen Familien zu decken. Deshalb ist es für die Gemeinde Oberkrämer erforderlich, den Zuzug zeitlich so zu gestalten, dass eine ausreichende Versorgung mit Betreuungsplätzen jeweils gewährleistet werden kann.

Da im Gemeindegebiet, insbesondere im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlfeanz im Nahbereich des Haltepunktes des schienengebundenen ÖPNV, ausreichende Flächen für die weitere wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und dort auch Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf vorhanden sind, soll das hier vorliegende Plangebiet im OT Bötzw nicht für eine Entwicklung als weiterer Wohnstandort für zuziehende Familien genutzt werden, sondern zur Deckung des Wohn- und Betreuungsbedarfes der älteren Einwohner beitragen, die bereits in der Gemeinde Oberkrämer wohnen.

Aus diesem Grund wurde die Planungsalternative der Entwicklung eines Wohngebietes für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern ohne Bindung für altersgerechtes Wohnen im vorliegenden Plangebiet nicht gewählt.

## 8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

Für den Teil des Plangebietes, der an die Veltener Straße anschließt, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Diese Festsetzung entspricht der im Flächennutzungsplan im Plangebiet dargestellten Wohnbaufläche, deren Zuschnitt im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird, wobei die Größe der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Plangebiet insgesamt unverändert bleibt (siehe unter 4.1).

Ergänzend hierzu sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude gemäß Festsetzung Abs.(3),
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Gemäß §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO **nicht zulässig** sind:  
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

**(2) Gemäß §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das sind:**

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

**(3) Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 Abs.1 Nr.8 BauGB)**

Im Plangebiet sind nur Wohnungen für alte Menschen sowie Wohngebäude, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig.

Die Wohnungen im Plangebiet müssen die Anforderungen gemäß § 50 BbgBO (barrierefreies Bauen) erfüllen.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das **allgemeine Wohngebiet** gewählt, weil es neben den Wohnnutzungen in der geplanten Seniorenwohnanlage auch weitere Nutzungen zulässt, die für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes der geplanten Seniorenwohnanlage im Plangebiet zulässig sein sollen: Hierzu gehören insbesondere folgende Nutzungen:

- *nicht störende Handwerksbetriebe:*
  - z. B. Friseur, Nagel- und Fußpflege, Hörgeräteakustiker
- *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:*
  - z. B. Veranstaltungsraum für kulturelle Darbietungen, Tagespflege, Räume für Ärzte, Physio- und Ergotherapie
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften:*
  - z. B. Verkauf von Backwaren und einem kleinen bedarfsgerechten Sortiment für die Bewohner des Plangebietes, Café

Anlagen für religiöse und sportliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da diese für die geplante Seniorenwohnanlage nicht erforderlich sind und bei Bedarf durch die Bewohner des Plangebietes hierfür auch Angebote außerhalb des Plangebietes im OT Bötzw und im übrigen Gemeindegebiet mit genutzt werden können.

Die geplanten Festsetzungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von *Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf* erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Seniorenwohnanlage.

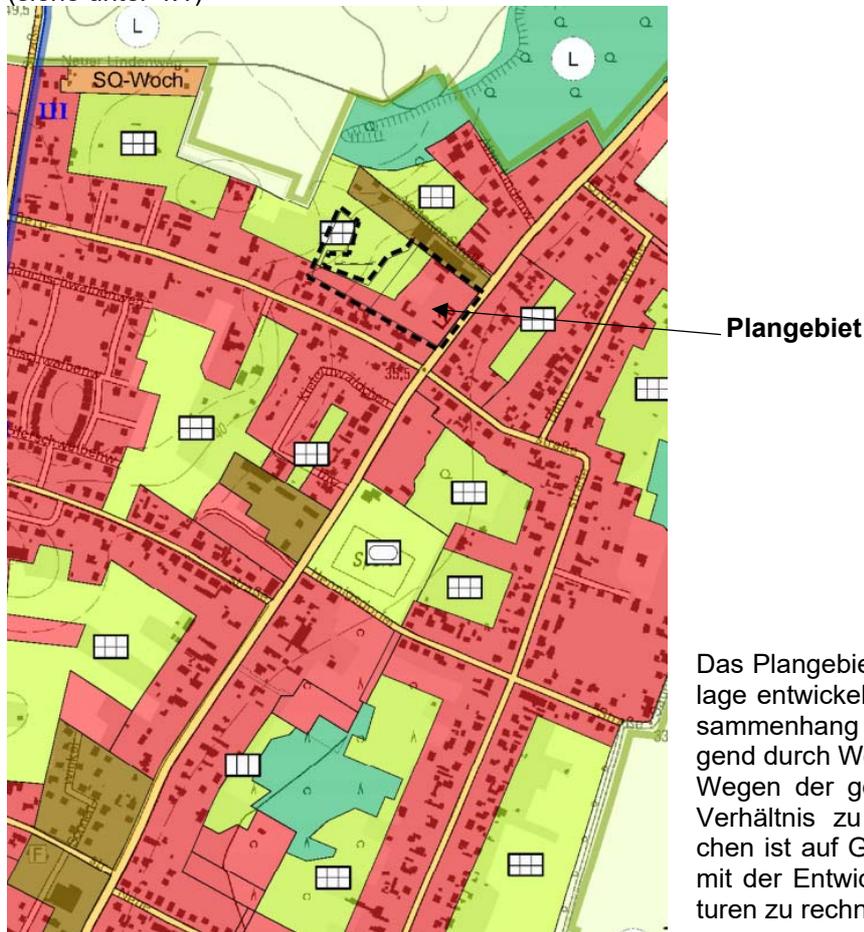
Hierbei sollen *Wohnungen für alte Menschen* zulässig sein, in denen ein eigenständiges Wohnen möglich ist und bei Bedarf auch Betreuungsangebote genutzt werden können. Da gemäß dem Baukonzept der Vorhabenträger auch eine Demenz-WG geplant ist, sind in der Festsetzung *Wohngebäude, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen*, ausdrücklich mit aufgeführt.

Zur Frage, ob die ausschließliche Zulässigkeit von *Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf* für ein ganzes Plangebiet festgesetzt werden kann, wird in der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung (MIL, 2020)** ausgeführt:

Dabei können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur für einzelne Flächen, d.h. für Teile eines Baugebietes, getroffen werden, die wegen ihrer geringen Größe nicht zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen führen können. Dieses Baugebiet muss jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans liegen; vielmehr kommt es darauf an, dass die betreffende Fläche in einen größeren Bebauungszusammenhang "eingestreut" ist. Die Festsetzung einer Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für einige wenige Grundstücke wird also nicht dadurch unzulässig, dass der Bebauungsplan nur diese Grundstücke beplant, solange die Einbindung in ein größeres Baugebiet gewährleistet ist.

## Planausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer mit Umgrenzung des Plangebietes

(siehe unter 4.1)



Das Plangebiet, in welchem eine Seniorenwohnanlage entwickelt werden soll, liegt im Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Bötzwow, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Wegen der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zu den umgebenden Wohngebietsflächen ist auf Grund der vorliegenden Planung nicht mit der Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu rechnen.

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

(1) Für das gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:  
**Grundflächenzahl GRZ 0,3**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ um 100% bis zu GRZ 0,6 überschritten werden darf.



Flächenermittlung auf der Basis des vorliegenden Baukonzeptes für das Plangebiet (Architekturbüro Bruch-Kunath, 29.08.2022 siehe 7.1.1) mit Ergänzung einer möglichen Freianlagengestaltung (Ludewig 22.09.2022)

Allgemeines Wohngebiet:	<b>10023 m<sup>2</sup></b>		
Gebäude incl. Laubengänge		3006 m <sup>2</sup>	<b>GRZ 0,2999</b>
Nebenanlagen: Fahrspur		1146 m <sup>2</sup>	
befestigte Gehwege		476 m <sup>2</sup>	
Stellplätze		936 m <sup>2</sup>	
Wassergebundene Wegedecke		234 m <sup>2</sup>	
Müll- und Recyclingplatz		22 m <sup>2</sup>	
		Summe mit NA: 5820m <sup>2</sup>	<b>GRZ* 0,581</b>

Gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Land Brandenburg, MIL, Januar 2020) sind Feuerwehrwege (-aufstellflächen und -bewegungsflächen) nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn es sich um Wege handelt, die tatsächlich nur im Notfall (oder bei Feuerwehrübungen) genutzt werden sollen. „Sie sind meist Bestandteil von Rasenflächen und so befestigt, dass die Feuerwehrfahrzeuge nicht einsinken und auch sicher abgestützt werden können. Für sonstige reine Feuerwehrwege und -flächen gilt, wenn diese > 5 m<sup>2</sup> und versiegelt sind, sind sie analog zur Nr. 9 in die Berechnung der GRZ II mit einzubeziehen.“

Die auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes geplante Grundflächenzahl **GRZ 0,3** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 3 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugebietsfläche im Plangebiet für die Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage einschließlich der zugehörigen ergänzenden Nutzungen.

Wegen des erheblichen Anteils der geplanten Grünfläche Garten im Plangebiet, welcher mehr als die Hälfte der Größe des Plangebietes einnimmt und nicht in das geplante Wohnbaugebiet mit einzurechnen ist, wird sich das Planvorhaben trotz der geplanten Dreigeschossigkeit und der Grundflächenzahl GRZ 0,3 im vorderen, zu bebauenden Grundstücksteil (geplantes allgemeines Wohngebiet WA) dennoch gut in die Siedlungsstruktur von Bötzw einfügen. Im Plangebiet steht insbesondere auf der großen rückwärtigen Grünfläche auch ausreichend Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO, welcher für allgemeine Wohngebietes bei GRZ 0,4 liegt.

Um dem Bedarf der geplanten Seniorenwohnanlage an Stellplätzen und weiteren befestigten Flächen angemessene Rechnung zu tragen, darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Anlagen §19(4) BauNVO um bis zu **100%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,3 ergibt sich bei einer Überschreitung um 100% durch die genannten Anlagen insgesamt eine **GRZ 0,6**.

## 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 Brandenburgischen 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** erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan als Obergrenze, d. h., dass sowohl dreigeschossige Gebäude, aber auch Gebäude mit geringerer Geschosshöhe im Plangebiet zulässig sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Veltener Straße ist auch ein dreigeschossiges Gebäude vorhanden, wobei das dritte Vollgeschoss hier das Dachgeschoss wäre.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung von 3 zulässigen Vollgeschossen geplant, um die Realisierung des Baukonzeptes für die geplante Seniorenwohnanlage (siehe unter 7.) zu ermöglichen, welches der hier vorliegenden Planung zu Grunde liegt. Auch wegen des Erfordernisses von Aufzügen für die geplanten altersgerechten Wohnungen ist zur Ermöglichung einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der Planung eine dreigeschossige Bebauung angemessen. Unter Berücksichtigung der von der Veltener Straße und den Nachbargrenzen zurückgesetzten geplanten Baugrenzen (siehe unter 8.4.2), des erheblichen Grünanteils im Plangebiet sowie der heterogenen Gebäudehöhen und -gestaltungen in der Umgebung des Plangebietes (siehe unter 5.) ergeben sich aus der geplanten Dreigeschossigkeit im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant. Das Baukonzept für die geplante Seniorenwohnanlage (siehe unter 7.) sieht Flachdächer vor, die für die Unterbringung von Solaranlagen und für Dachbegrünungen genutzt werden sollen. Hierdurch haben die geplanten Gebäude insgesamt auch geringere Gebäudehöhen, als dies bei dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern der Fall wäre. Aus diesen Gründen wird auf Festsetzungen zur Dachgestaltung im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

## 8.3 Geschossfläche

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:

Geplante Baugebietsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,3	III	GFZ 0,9

Aus den geplanten Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) 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 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

#### § 22 Bauweise

(...)

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

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)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 85m.

Die Abweichung der geplanten Bauweise von der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO besteht vorliegend darin, dass die maximal zulässige Gebäudelänge nicht 50m sondern **85m** betragen soll. Dies ist erforderlich, um das Bebauungskonzept (siehe unter 7.) umsetzen zu können, welches dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Für die geplante Seniorenwohnanlage ist es zweckmäßig, Gebäudeteile nach Möglichkeit mit einander zu verbinden, um ebenerdige Wege (im Bebauungskonzept in Form von Laubengängen) auf den einzelnen Etagen für die Nutzung durch die Bewohner, aber auch für die Pflege und andere Dienstleistungen zu ermöglichen.

Hieraus ergeben sich entsprechend vergrößerte Gebäudelängen, denen mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise Rechnung getragen werden soll.

Die Wohngebäude in der Umgebung des Plangebietes sind in offener Bauweise errichtet. Auf dem Grundstück der Tischlerei nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Baukörper mit ca. 103m Länge vorhanden.

Wegen der von der Veltener Straße um 20m zurückgesetzten geplanten Bebauung und wegen des großen Grünanteils im Plangebiet wird die geplante Bebauung mit einer maximalen Gebäudelänge von 85m keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

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

## 8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan 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.*

Die geplante Baugrenze hat zur tatsächlichen Straßengrenze der Veltener Straße (Flurstücksgrenze, hier zugleich Plangebietsgrenze) einen Abstand von 20m, um die Auswirkungen des Verkehrslärmes der Veltener Straße auf die geplanten Seniorenwohnungen zu mindern. Im straßennahen Bereich bleibt hier Raum, z. B. für die Anordnung von Stellplätzen.

Der Abstand der geplanten Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken an der Bergstraße (Flurstücksgrenzen, hier zugleich Plangebietsgrenze) ist mit 13m geplant. Hierdurch wird ein dichtes Heranrücken der geplanten dreigeschossigen Bebauung an die benachbarten Wohnbaugrundstücke an der Bergstraße vermieden.

Zur nördlich des Plangebietes gelegenen Tischlerei ist ein Abstand der Baugrenze von 12m geplant. Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung ist dieser Abstand erforderlich, um einen angemessenen Immissionsschutz der heranrückenden Bebauung vor dem Gewerbelärm der benachbarten Tischlerei zu gewährleisten. Hierfür wurde der im Bauungskonzept vom 29.04.2022 und Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2022 geplante Abstand von ursprünglich 10m zur Grundstücksgrenze der Tischlerei auf 12m vergrößert.

(zum Immissionsschutz siehe unter U.7.)

Im Südwesten ist ein zur Erhaltung festgesetzter Baum aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

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.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl **GRZ 0,3** eine angemessene Bebauungsdichte gewährleistet.

## 8.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

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

*Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet, zu versickern oder rückzuhalten.*

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

Im vorliegenden Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes oder auch innerhalb der rückwärtigen privaten Grünfläche Garten möglich. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünungen oder in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Wie unter U.3 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswassers nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U.3.3.

### 8.6 Geplante private Grünfläche Garten

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung des rückwärtigen Grundstücksteils, mit Ausnahme der aus dem Plangebiet ausgenommenen Waldfläche (siehe unter 5.4), als private Grünfläche Garten geplant. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächenzuschnitts (siehe unter 4.1) der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten vorsieht.

Hierzu ist ergänzend folgende textliche Festsetzung geplant:

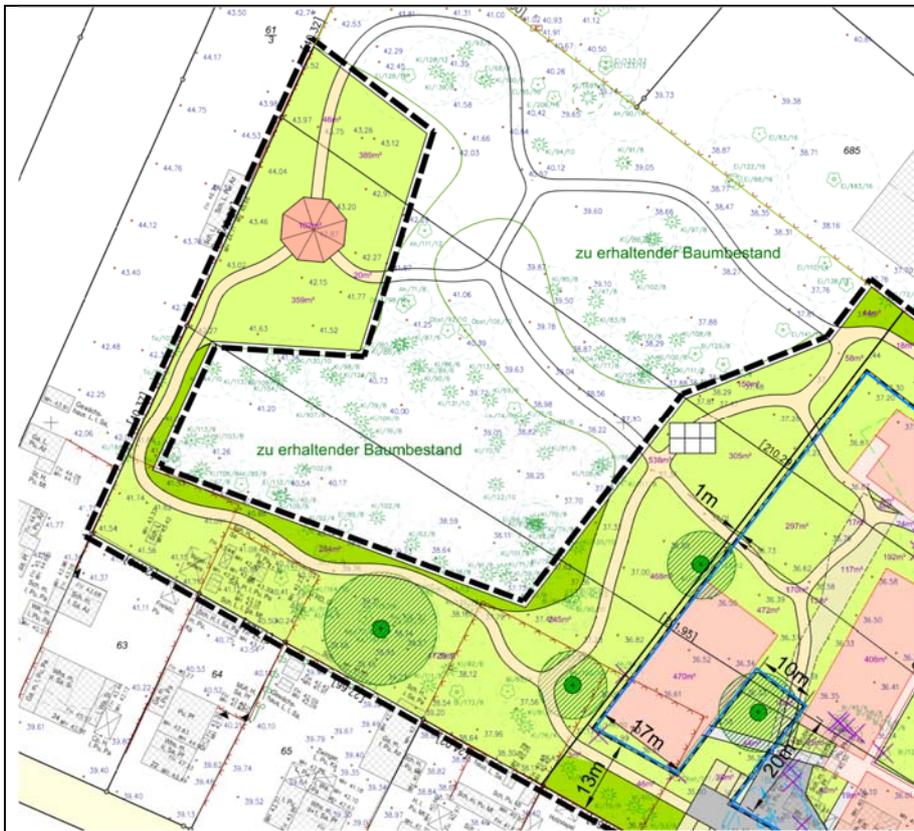
**5. Private Grünfläche Garten (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Garten sind bauliche Anlagen für Gartengestaltung zulässig. Die Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche Garten darf insgesamt **15%** der privaten Grünfläche Garten nicht übersteigen. Naturnahe Teichanlagen oder Feuchtbiotope sind nicht auf die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung gemäß Satz 2 anzurechnen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Garten sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs. (1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie unterirdischen Zisternen für Regenwasser zulässig.

Um eine zweckentsprechende Gestaltung der privaten Grünfläche als Garten für die Bewohner der Seniorenwohnanlage im Plangebiet zu ermöglichen, werden auch bauliche Anlagen erforderlich sein. Hierzu gehören Gartenwege, die auch mit Hilfsmitteln (z. B. Rollator, Rollstuhl) genutzt werden können, Gartenfreisitze, Überdachungen als Wetterschutz, Freiraummöblierungen wie Bänke und Abfallbehälter sowie bauliche Elemente der Gartengestaltung, z. B. Pergolen, Pavillone u.s.w. Aus diesem Grund soll innerhalb der geplanten privaten Grünfläche Garten eine Versiegelung von maximal **15%** zulässig sein.

Bei der Berechnung sollen teilversiegelnde Befestigungen, wie z.B. wassergebundene Decke für Wege mit einem Versiegelungsfaktor 0,7, entsprechend mindernd berücksichtigt werden.



Entwurfsskizze Außenanlagen (Ludewig 22.09.2022) als Beispiel für eine mögliche Gestaltung der privaten Grünfläche Garten als Grundlage für die nachfolgende Flächenermittlung.

Die zum Grundstück gehörenden Außenanlagen mit Wald-Charakter wurden im Entwurf des Bebauungsplans aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung herausgenommen. Hier können unter Berücksichtigung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes unbefestigte Waldwege das Wegesystem der Grünanlage ergänzen.

Bei einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von **15%** ist eine zweckentsprechende Nutzung der geplanten privaten Grünfläche Garten gut möglich und es bleibt der Gartencharakter der Grünfläche erhalten. Es verbleiben ausreichend große Flächen für den Erhalt von Baumbestand und weitere Grüngestaltungen sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Grünfläche Garten:	<b>4.733 m<sup>2</sup></b>
Wegeflächen:	604 m <sup>2</sup>
Gartenpavillon:	102 m <sup>2</sup>

Summe Gesamtversiegelung:	706 m <sup>2</sup>	= <b>14,9%</b>
unter Berücksichtigung des Minderungsfaktors 0,7 für Wassergebundene Wegedecke	525 m <sup>2</sup>	= 11,1%

## 8.7 Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 8.7.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche werden zur Umsetzung der Planung Eingriffe in den Baumbestand erforderlich werden.

Innerhalb der geplanten privaten Grünfläche Garten steht die geplante Nutzung dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes grundsätzlich nicht entgegen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt. (siehe unter 5.4) Die betreffende Waldfläche wurde aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes im Entwurf des Bebauungsplanes ausgenommen (siehe unter 1.3.2). Sie soll den Bewohnern des Plangebietes als Erholungswald zur Verfügung stehen. Der Baumbestand innerhalb der Waldfläche unterliegt dem Waldgesetz. Die Waldpflegemaßnahmen sind durch die Vorhabenträger mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Bisher unterliegen die **Bäume im Plangebiet**, welches um die o. g. Waldfläche verkleinert wurde, dem Schutz nach dem Naturschutzrecht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Bäume im verbliebenen Plangebiet der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. (siehe unter 9.6)

Zusätzlich zu den Regelungen der Baumschutzsatzung sind zur **Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft** im vorliegenden Bebauungsplan folgende zeichnerische Festsetzungen geplant (siehe unter U.4.3):

- Festsetzung zum Erhalt von 6 ortsbildprägenden Bäumen innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA
- Festsetzung zum Erhalt von 3 ortsbildprägenden Bäumen innerhalb der geplanten Grünfläche Garten

Trotz des noch geringen Alters von ca. 40 bis 70 Jahren sind die genannten Bäume bereits ortsbildprägend. Auf Grund des guten Zustandes der Bäume ist weiterhin mit einer guten Entwicklung zu rechnen. Sie haben zugleich ein hohes Potenzial als Fortpflanzungsstätte für freibrütende Vogelarten (siehe Fachbeitrag Artenschutz) Aus diesen Gründen werden die betreffenden Bäume als „zu erhalten“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Abgrenzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes. (siehe unter 8.4.2)

### 8.7.2 Anpflanzen von Bäumen

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist voraussichtlich die Fällung von 34 Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche WA erforderlich. Bei Ausgleich durch Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde sind hierfür 42 Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erforderlich. (siehe unter U.4.3.3) Ein Anteil von 7 Bäumen, die als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Plangebiet zu pflanzen sind, soll gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes entlang der Veltener Straße im Plangebiet gepflanzt werden. Im Straßenraum der Veltener Straße angrenzend an das Plangebiet ist kein Straßenbaumbestand vorhanden und im Straßenraum ist bei Beibehaltung der bestehenden Straßenraumaufteilung auch kein Platz für solche Pflanzungen vorhanden. Durch die geplante Pflanzung der Bäume an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Verschattung und Begrünung der freien Vorfläche vor der geplanten Bebauung und der hier voraussichtlich anzuordnenden Stellplätze planerisch gesichert. Dem kommt insbesondere mit Blick auf die zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden in Folge des Klimawandels eine besondere Bedeutung zu. Zugleich tragen die geplante Baumpflanzungen an diesem Standort zur Entwicklung des Ortsbildes bei.

Hierfür ist, ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung, folgende textliche Festsetzung geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

**6.1 Anpflanzen von Bäumen**

*An den Standorten der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte gebietsheimische hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen.*

*Hierfür ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.*

*Die Pflanzungen müssen die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erfüllen, die nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Die Pflanzungen sind auf den Ausgleich nach der Baumschutzsatzung für die Fällung von Bäumen im Plangebiet mit anzurechnen.*

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben (Posteingang 26.08.2022) mit:

**Baumneupflanzung**

*Bezüglich der ihrerseits geplanten großkronigen Baumneupflanzung an der Veltener Straße im Plangebiet, weist der LS auf die Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers hin. Der Träger der Straßenbaulast der Landesstraße ist hierfür ebenfalls nicht zuständig.*

**Berücksichtigung:**

Der Hinweis ist entsprechend zu beachten. Grundsätzlich sollte es ein gemeinsames Anliegen der Gemeinde und des Baulastträgers der Landesstraße sein, den ortsüblichen Straßenbaumbestand zu entwickeln. Im Straßenraum der Veltener Straße angrenzend an das Plangebiet ist kein Straßenbaumbestand vorhanden und im Straßenraum ist bei Beibehaltung der bestehenden Straßenraumaufteilung auch kein Platz für solche Pflanzungen vorhanden. Durch die geplante Pflanzung der Bäume an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Verschattung und Begrünung der freien Vorfläche vor der geplanten Bebauung und der hier voraussichtlich anzuordnenden Stellplätze planerisch gesichert. Dem kommt insbesondere mit Blick auf die zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden in Folge des Klimawandels eine besondere Bedeutung zu. Zugleich tragen die geplanten Baum-pflanzungen an diesem Standort zur Entwicklung des Ortsbildes bei.

Für weitere erforderliche Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand können die Standorte im Zuge der Freiflächenplanung frei gewählt werden.

**8.7.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten**

---

Um die Versickerung von Niederschlagswasser am Anfallsort zu unterstützen, ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten wie folgt geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)****6.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten**

*Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.*

**8.7.4 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz**

---

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

**Durchschlupffähige Einfriedungen**

Mit der geplanten Umgestaltung des Plangebietes zu einem Wohngebiet (Seniorenwohnen) und mit zugehöriger parkartiger Gartenfläche kann sich die Habitatsignung des Plangebietes für Amphibien (falls z. B. geeignete Teiche angelegt werden) verbessern. Mit dem Vorkommen von Kleinsäugetieren wie z. B. Igel, ist im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls zu rechnen.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäugetiere im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

**6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen**

*Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäugetiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

**Vorsorgliche Hinweise zum Artenschutz bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

Bei den Erfassungen zum Artenschutz 2022 wurden im Baumbestand des Plangebietes, der für die Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich gefällt werden muss (siehe unter U.4.3), keine Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten festgestellt. Das Plangebiet ist wegen des insgesamt sehr umfangreichen Gehölzbestandes für Brutvögel ein Biotop mittlerer Wertigkeit und insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebietes, der als Grünfläche Garten festgesetzt werden soll, wurden mehrere Fortpflanzungsstätten von garten- und waldbewohnenden Vogelarten festgestellt. In den Folgejahren könnten sich in den für die Umsetzung der Planung zu fällenden Bäumen Fortpflanzungsstätten von Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen ansiedeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Darüber hinaus kann die Fällung weiterer Bäume zur Umsetzung der Planung erforderlich werden, die nach dem bisherigen Planungsstand der Objektplanung noch nicht absehbar ist.

Im Jahr 2022 wurden im Untersuchungsraum lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben). Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

In den Folgejahren könnten sich in Baumbestand im Plangebiet Rückzugsräume von Fledermäusen (Sommerquartiere) entwickeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### IV. Hinweise zum Artenschutz

##### Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor künftige Eingriffe in den Baumbestand diesen durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten. Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

## 8.8 Festsetzung der Anzahl erforderlicher Stellplätze

Die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** regelt im Gemeindegebiet die Anzahl erforderlicher Stellplätze, die bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung einer bestehenden baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück herzustellen sind.

Die Stellplatzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie liegt dieser Begründung als Anlage bei. Die Stellplatzsatzung gilt für das Plangebiet mit folgender Abweichung, die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wird:

#### II / 1. Erforderliche Stellplätze (§87 Abs.4 Nr.1 BbgBO)

(1) Unter folgenden kompensatorischen Voraussetzung gilt für das Plangebiet eine Minderung der erforderlichen Stellplatzzahl gemäß Abs.(2):

- verfügbarer Fahrdienst im Plangebiet
- Verfügbarkeit von mindestens 2 Pkw für Carsharing im Plangebiet

(2) Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 gilt im Plangebiet abweichend die Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß der **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 02.12.2005, Anlage 1 - Richtzahl für den Stellplatzbedarf-**, wie folgt:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.1	Mehrfamilienhäuser	0,4 je Wohnung bis zu 80m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 1,0 je Wohnung über 80m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sieht in ihrer Anlage 1 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - für Wohnungen und Wohnheime bisher folgende erforderliche Anzahl von Stellplätzen vor:

- 1.1 Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser: 1 Stellplatz je Wohnung bis zu 80m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche  
2 Stellplätze je Wohnung über 80m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- 1.3 Wohnheime: 1 Stellplatz je 5 Betten

Gemäß den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen im Plangebiet nur Wohnungen für alte Menschen sowie Wohngebäude, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig sein. Entsprechend dem vorliegenden Baukonzept soll hierzu auch eine Demenz-WG gehören.

Dem entsprechend wird im Plangebiet für die geplanten Wohnnutzungen nur in sehr eingeschränktem Umfang ein Stellplatzbedarf entstehen, da die Bewohner des Plangebietes nur teilweise über einen eigenen Pkw verfügen werden. Dem entsprechend soll der Umfang der herzustellenden Stellplätze entsprechend dem absehbaren Bedarf vermindert werden, um die Herstellung unnötiger versiegelter Flächen zu vermeiden.

Um zugleich eine angemessene Mobilität für die Bewohner des Plangebietes zu ermöglichen, soll die geplante Minderung der erforderlichen Stellplatzzahlen für Wohnungen im Plangebiet kompensiert werden. Hierfür sollen durch die Vorhabenträger Angebote für Fahrdienstleistungen und Carsharing zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Vereinbarungen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

In Anlehnung an den Stellplatzbedarf für Wohnheime von 1 Stellplatz je 5 Betten würde sich für altersgerechte Wohnungen für je 1 Person ein Stellplatzbedarf von 0,2 Stellplätzen je altersgerechter Wohnung ergeben. Bei

Wohnungen für 2 Personen würde sich ein Stellplatzbedarf für 0,4 Stellplätze je Wohnung ergeben. In der geplanten Seniorenwohnanlage wird es voraussichtlich überwiegend kleine Wohnungen für je 1 Person geben. Da es sich um Seniorenwohnungen und nicht um Wohnheimplätze handelt, wird ein Bedarf von 0,4 Stellplätzen je altersgerechter Wohnung (bis zu 80m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) angenommen. Hierbei wird auch der Stellplatzbedarf von Besuchern mit berücksichtigt.

Falls es im Plangebiet auch einzelne Wohnungen über 80m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche geben wird, werden diese voraussichtlich von 2 Personen bewohnt, die noch weitgehend eigenständig ihr Leben gestalten können. Deshalb soll für Wohnungen über 80m<sup>2</sup> ein Stellplatz je Wohnung vorgehalten werden. Ein zweiter Stellplatz wird hier nicht erforderlich sein, da im Seniorenalter i. d. R. keine Berufstätigkeit mehr vorliegt, die für 2 Bewohner auch 2 Fahrzeuge erforderlich macht.

Hierbei wird berücksichtigt, dass auch ein Fahrdienst und Carsharing-Angebote zur Verfügung stehen sollen, sodass der Bedarf an einem eigenen Auto auch insofern geringer sein wird.

Für das Planvorhaben ergibt sich entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept (siehe unter 7.) unter Berücksichtigung der o. g. geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Stellplatzbedarf wie folgt:

geplante Nutzung	Anzahl bzw. Fläche	Stellplatzbedarf	Stellplatzbedarf
altersgerechte Wohnungen (einschließlich Demenz-WG), ca. 55m <sup>2</sup> je Wohnung	110 WE	0,4 Stellplätze je Wohnung (gemäß geplanter Festsetzung Bebauungsplan)	110 mal 0,4 = ca. 44 Stellplätze
Flächen für Tagespflege, Café mit Verkauf, Räume für medizinische Betreuung, Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Büro Verwaltung u.s.w.	456 m <sup>2</sup>	gemäß Stellplatzsatzung (unverändert): 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein: 1 Stellpl. je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfl. 2.2 Praxen: 1 Stellpl. je 15 m <sup>2</sup> Hauptnutzfl. 3.1 Läden: 1 Stellpl. je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfl. 6.1 Gaststätten: 1 Stellpl. je 10 m <sup>2</sup> Hauptnutzfl. 8.1 Handwerksbetriebe: 1 Stellpl. je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfl.  Da die genauen Flächen für die Nichtwohn-Nutzungen erst im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, wird für diese Nutzungen überschläglich von einem durchschnittlichen Bedarf von 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche ausgegangen.	456 : 20 = ca. 23 Stellplätze
<b>gesamt</b>			<b>67 Stellplätze</b>

Das Bebauungskonzept (siehe unter 7.) sieht 70 Stellplätze zuzüglich 4 temporärer Stellplätze für Krankentransport oder Dienstleister vor. Hierdurch kann der absehbare Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen gedeckt werden.

Bei der Beurteilung des Stellplatzbedarfs für die Nicht-Wohnnutzungen ist zu berücksichtigen, dass die betreffenden Dienstleistungen vor allem von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage selbst genutzt werden, so dass sich hieraus nicht der gleiche An- und Abfahrverkehr ergibt, der bei den betreffenden Nutzungen sonst üblich ist.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 u. a. mit:

**6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

**6.1.1 Hinweise**

...

*Die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen hat entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen. Vorsorge für den ruhenden Verkehr, insbesondere für Besucher ist ausreichend zu treffen.*

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben (Posteingang 26.08.2022) mit:

Ruhender Verkehr

*Auf Grund der von Ihnen angestrebten Minderung der erforderlichen Stellplatzzahlen weist der LS darauf hin, dass es zu verhindern gilt, dass Besucher die L20 als Parkmöglichkeit nutzen könnten. Entsprechende Stellplatzzahlen sind somit nochmal zu überdenken.*

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Siehe hierzu vorstehende Ausführungen.

Da auch der Stellplatzbedarf von Besuchern bei der Bemessung bereits mit berücksichtigt wurde, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass wegen eines Mangels an Stellplätzen im Plangebiet durch Besucher die Veltener Straße zum Parken genutzt wird.

## 8.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen gemeindlicher Satzungen geplant:

- (1) *Unter Beachtung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung II.1. gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer in der jeweils gültigen Fassung.*
- (2) *Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.*

Die beiden Satzungen liegen als Anlage bei.

Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III. (siehe hierzu unter U.3.3)

## 8.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

### 6 Zusammenfassung

*In der Gemeinde Oberkrämer ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« geplant. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Osten durch die Veltener Straße (Landesstraße L20) und im Süden durch Wohnbaugrundstücke der Bergstraße begrenzt.*

*Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung, von der relevante Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind. Im Westen des Plangebiets befinden sich Wiesen- und Weideflächen. Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

#### Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

- *Aufgrund einer Verschiebung der nördlichen Baugrenze um zwei Meter (von 10 m auf 12 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze) ergeben sich keine Überschreitungen des tageszeitlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm.*
- *Im Nachtzeitbereich wird der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) unterschritten.*
- *Es sind keine weiterführenden Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Anlagenlärms erforderlich.*

#### Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005

- *Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Veltener Straße deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.*
- *Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zum Einsatz von schallgedämmten Lüftern sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.*

#### Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- *Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Veltener Straße ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 39 dB.*

Entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz geplant:

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

(1) *Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.*

(2) *Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*

(3) *Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bis zu einer Tiefe von 43 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 16.09.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

Die Schalltechnische Untersuchung kam auch zu dem Ergebnis, dass an der Veltener Straße bei Anordnung von Außenwohnbereichen von Wohnungen in einem Abstand von 10 m oder weniger zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße aus Gründen des Schallschutzes vor dem Verkehrslärm der Veltener Straße eine baulich geschlossener Ausführung von Außenwohnbereichen von Wohnungen (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) erforderlich wäre. Da die geplante Baugrenze im vorliegenden Bebauungsplan jedoch einen Abstand von 20m zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße hat, wäre die Anordnung von baulich geschlossenen Außenwohnbereichen von Wohnungen (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) in einem Abstand von 10m oder weniger von der Veltener Straße nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz von Außenwohnbereichen von Wohnungen verzichtet.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz (ca. ha)
allgemeines Wohngebiet	0	1,00	+1,00
private Grünfläche Privatgarten	1,47	0,47	-1,00
<b>gesamt</b>	<b>1,47</b>	<b>1,47</b>	

## 10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch private Vorhabenträger. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen. Dies betrifft insbesondere auch die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen für die geplante Minderung der erforderlichen Stellplatzzahl im Plangebiet (siehe unter 8.8)

## 11. Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage einschließlich zugehöriger Versorgungs- und Betreuungsangebote geschaffen. Hiermit wird einem entsprechenden Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer und insbesondere auch im OT Bötzw Rechnung getragen.

Für die Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage ist die Errichtung größerer Baukörper erforderlich, als in der Umgebung ortsbildprägend bei Wohngebäuden mehrheitlich vorhanden sind. Die Tischlerei nordöstlich angrenzend an das Plangebiet hat jedoch eine Gebäudelänge von ca. 103m und in der Veltener Straße sind, einschließlich Dachgeschoss, teilweise auch dreigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Die geplante dreigeschossige Bebauung mit bis zu 85m Baukörperlänge ist von der Veltener Straße um 20m zurückgesetzt und hält auch zu den Nachbargrenzen angemessene Abstände ein, sodass sich erheblich störende Wirkungen für das Ortsbild hieraus nicht ergeben. Die geplante Wohngebietsfläche nimmt nur weniger als die Hälfte des ca. 2ha großen Gesamtgrundstücks ein. Der übrige Teil des Plangebietes soll als zugehörige Grünfläche Garten und Erholungswald zur geplanten Seniorenwohnanlage dienen. Wegen des geplanten erheblichen Grünanteils werden sich die vergleichsweise großen Baukörper der geplanten Seniorenwohnanlage gut in das Siedlungsgebiet einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße, zu der das Plangebiet wegen der früheren wohnbaulichen Nutzung bereits 2 Grundstückszufahrten hat. Entsprechend der geplanten Nutzung durch eine Seniorenwohnanlage ist durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes nicht mit erheblichem An- und Abfahrtverkehr zu rechnen. Dem entsprechend ist im vorliegenden Bebauungsplan auch die Festsetzung einer Minderung der erforderlichen Stellplatzzahl für die Seniorenwohnungen bei gleichzeitiger Kompensation durch einen Fahrdienst und Carsharing-Angebote geplant. Für die geplanten Dienstleistungs- und Betreuungsangebote ist die

Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuwenden, auch wenn diese Angebote vorrangig durch die Bewohner des Plangebietes genutzt werden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Tischlerei, von der Gewerbelärm ausgeht. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Veltener Straße, von der Verkehrslärm ausgeht. Für die Belange des Immissionsschutzes (siehe unter U7) ist die Erstellung eines Immissionsgutachtens erfolgt, dessen Ergebnisse in den Entwurf der vorliegenden Planung eingearbeitet wurden.

Die **Kreishandwerkerschaft Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.07.2022 mit:

*seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 83 / 2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße „ keine Einwände oder Bedenken.*

*Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.*

#### Berücksichtigung:

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen für bestehende genehmigte Handwerks- oder Gewerbebetriebe.

Der Immissionsschutz der geplanten heranrückenden stöempfindlichen Nutzungen gegenüber dem Gewerbelärm der bestehende Tischlerei nördlich des Plangebiet erfolgt durch die Einhaltung ausreichender Abstände gemäß vorliegender Schalltechnischer Untersuchung.

Bis Anfang 2022 war das Plangebiet mit zwei Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden bebaut. Wegen der illegalen Nutzungen der leerstehenden Gebäude und wegen der zunehmenden Müllablagerungen auf dem Grundstück wurden die oberflächige Bebauung und die Müllablagerungen Anfang 2022 beseitigt. Die geplante bauliche Nutzung einer straßenseitig erschlossenen und bereits zuvor baulich vorgeutzten Fläche mit Einbindung in das Siedlungsgebiet trägt den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessen Rechnung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 mit:

#### **4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

##### **4.1 Weiterführende Hinweise**

##### 4.1.1 Hinweise

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

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

Für die Jagdgenossenschaft Bötzow wurde der Bürgermeister Wolfgang Geppert frühzeitig beteiligt. Es liegt hierzu keine Stellungnahme vor. Der Landesjagdverband e.V. des Landes Brandenburg wurde ebenfalls frühzeitig beteiligt. Auch hier wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Da es sich um ein eingezäuntes Gelände handelt, wird davon ausgegangen, dass es für die Ausübung der Jagd nicht von Bedeutung ist.

## U. Berücksichtigung der Umweltbelange

### U.1 Rechtliche Grundlage

**Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:**

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13b BauGB wegen seiner Lage angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt nachfolgend im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

### U.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

#### U.2.1 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- FFH Muhrgraben mit Teufelsbruch südöstlich des Plangebietes ca. 2 km entfernt
- SPA Rhin-Havelluch nordwestlich des Plangebietes mehr als 14 km entfernt

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

#### U.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach nationalem Recht sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Schutzgebiete nach nationalem Recht mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- LSG Nauen-Brieselag-Krämer nordwestlich des Plangebietes ca. 43m entfernt, von der geplanten Baugebietsfläche mehr als 140m entfernt

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie wegen der ausgedehnten Grünfläche Garten, die innerhalb des Plangebietes geplant ist und zwischen der geplanten Baugebietsfläche und dem Landschaftsschutzgebiet liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf dieses Gebiet haben wird oder vorbereitet.

### U.3 Schutzgüter Boden, Wasser

#### U.3.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Bereich der früheren Bebauung (Wohnhaus, Nebengebäude, siehe unter 5.1) die **natürlichen Bodenverhältnisse gestört und anthropogen überformt** und es sind **Bodenverdichtungen** und **Baureststoffe im Boden** vorhanden.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

##### - **Geologische Karte 1:25.000**

##### - südöstlicher Teil des Plangebietes an der Veltener Straße:

Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"): Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig

##### - mittlerer Teil des Plangebietes:

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig

##### - nordwestlicher Teil des Plangebietes:

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

##### Gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

##### Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

##### - südöstlicher Teil des Plangebietes an der Veltener Straße:

weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler

##### - mittlerer Teil des Plangebietes:

weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2)

##### - nordwestlicher Teil des Plangebietes:

oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

##### gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >10 - <=20 m

##### gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

##### - südöstlicher und mittlerer Teil des Plangebietes:

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:

- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr

##### - nordwestlicher Teil des Plangebietes:

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf Grundwasserkomplex 2:

- Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer Sickerwasser > 10 bis 25 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt südöstlich des Plangebietes im GLWK 1 bei ca. 32,0 m über NHN und nordwestlich des Plangebietes im GLWK 2 bei ca. 33,0 m über NHN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan bei

- ca. 35,8 m über NHN im Südosten des Plangebietes an der Veltener Straße
- ca. 37,0 m über NHN im mittleren Bereich des Plangebietes
- ca. 41,5 m über NHN im Südwesten des Plangebietes
- ca. 43 bis 44 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes

### U.3.2 Bodenverunreinigungen, Altlasten

---

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung des Plangebietes durch 2 Wohngebäude und mehrere Nebengebäude sind im Boden des Plangebietes Reste baulicher Anlagen sowie alte Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 mit:

**3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt**  
**3.1 Weiterführender Hinweis**

3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

*Der o. g. Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken.*

Allgemein gilt:

*Nach § 7 BBodSchG ist durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten, dass durch die ausgeführten Arbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoff-einträge, Bodenverdichtungen und Bodenerosion) hervorgerufen werden.*

*Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB zu wahren.*

*Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise einzustellen. Bei der Deklaration anfallender mineralischer Abfälle (Boden / Bauschutt) ist der „Leitfaden zur Probenahme und Untersuchung von mineralischen Abfällen im Hoch- und Tiefbau (Runder Tisch Abfallbeprobung Brandenburg-Berlin)“ zu beachten.*

*Sämtliche im Rahmen des Bauvorhabens anfallende Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der auf dieser Grundlage erlassenen „Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung)“ vorrangig zu verwerten bzw. fachgerecht zu entsorgen. Nicht verwertbare, gefährliche Abfälle sind der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial und Recyclingbaustoffen sind die Anforderungen der §§ 10-12 BBodSchV und der TR LAGA M20 zu beachten. Dabei gelten für den Einbau von Oberbodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte für Böden laut Anhang 2, Tabelle 7, BBodSchV.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

### U.3.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

---

Siehe hierzu auch unter U.3.1.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 mit:

**3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt**  
**3.1 Weiterführender Hinweis**

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserversorgung

*Der Standort befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.*

*Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.*

*Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.*

*Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe Begründung unter 8.5.

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

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

*Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet, zu versickern oder rückzuhalten.*

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

Im vorliegenden Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes oder auch innerhalb der rückwärtigen privaten Grünfläche Garten möglich. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünungen oder in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Wie unter U.3.1 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswassers nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregeneignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

### **U.3.4 Bergbau**

---

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10.08.2022 mit:

#### *B Stellungnahme*

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.*

*1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

*Keine.*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:*

*Keine.*

*3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:*

#### *Geologie:*

*Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### **U.3.5 Kampfmittelbelastung**

---

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.09.2022 mit:

*zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

## U.4 Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna

### Vorbemerkung zum Untersuchungsgebiet / Plangebiet

In Bezug auf die Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna umfasst das Untersuchungsgebiet das ursprünglich vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplanes (siehe unter 1.3.1) einschließlich der Waldfläche, die zur Berücksichtigung der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen wurde (siehe unter 1.3.2).

### U.4.1 Biotopverbund

**Übersicht Biotopverbund** (Untersuchungsgebiet ist das ursprüngliche Plangebiet einschließlich der Waldfläche, die im Entwurf aus dem Plangebiet ausgenommen wurde)



Das Untersuchungsgebiet umfasst eine baulich vorge nutzte Fläche, die zu 3 Seiten an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt.

Südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet und östlich der an das Plangebiet grenzenden Veltener Straße sind Wohnnutzungen vorhanden. Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an das Grundstück einer Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung. Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet an einen Garten und den Landschaftsraum. Im Bereich des Plangebietes sind keine Gräben oder Gewässer vorhanden.

Innerhalb des ursprünglichen Plangebietes wurde eine waldbaumbestandene Fläche in der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Waldfläche eingeordnet und im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen. (siehe unter 5.4 und U.4.3.6) Diese Waldfläche ist von Siedlungs- und Gartenflächen umgeben und hat demnach nur eine eingeschränkte Wirkung in Bezug auf den Biotopverbund des Waldes. Die geplanten Nutzung des Waldes als Erholungswald mit weitgehendem Erhalt des Baumbestandes steht dem Erhalt der Biotopfunktion der Waldfläche nicht entgegen.

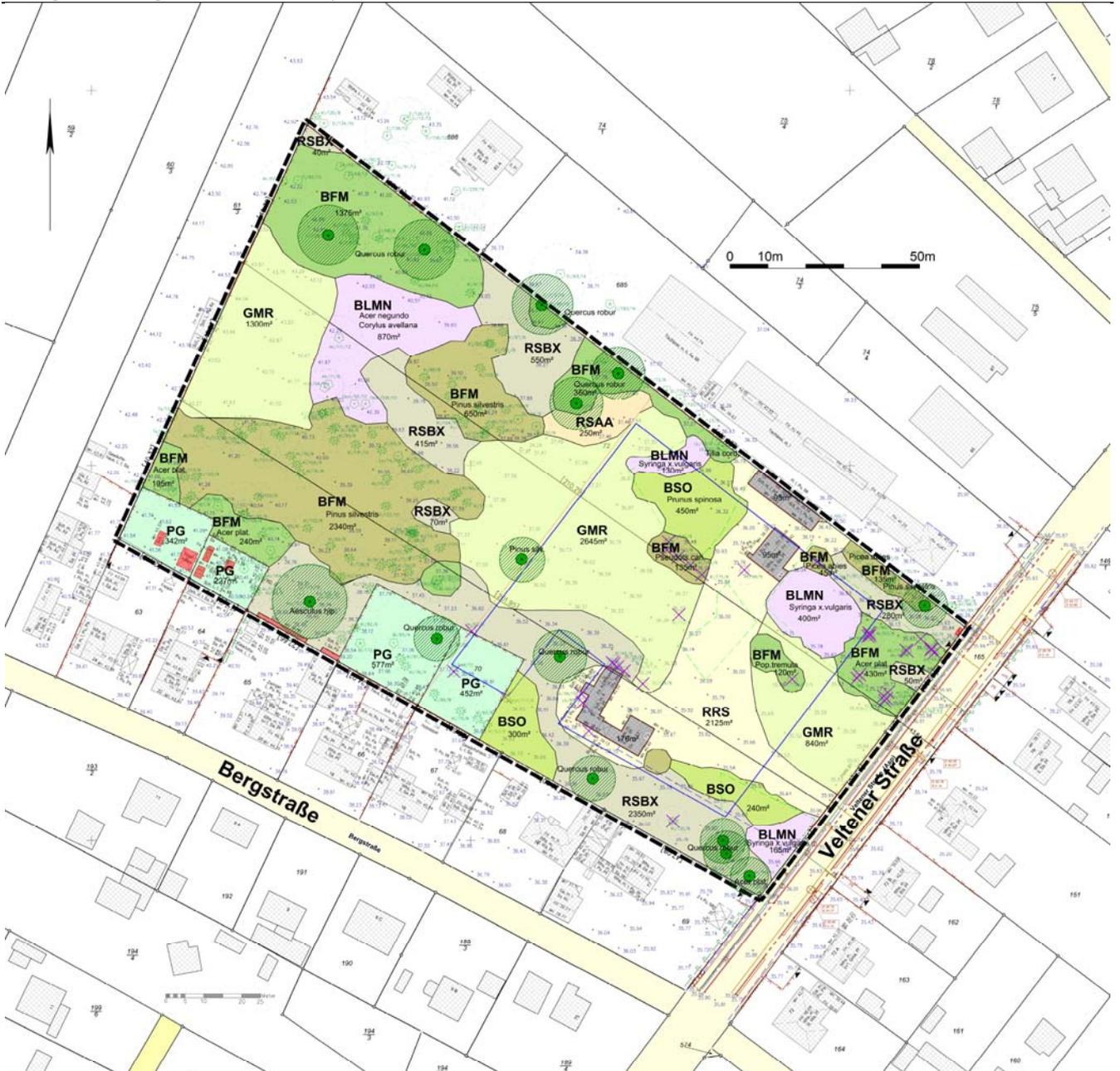
Wegen der Lage im Siedlungsraum einschließlich der verkehrsreichen Veltener Straße, hat das Plangebiet keine wesentlich biotopverbindende Funktion, die über die Bedeutung der umgebenden siedlungstypischen Biotope hinausgeht.

Geschützte Biotope oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. (siehe auch nachfolgende Biotoptypenkartierung)

## U.4.2 Biototypenkartierung, Biotopschutz

### U.4.2.1 Biototypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel

(Untersuchungsgebiet ist das ursprüngliche Plangebiet einschließlich der Waldfläche, die im Entwurf aus dem Plangebiet ausgenommen wurde)



RRS	03110 (RRS) Vegetationsfreie und -arme Sand-Rohbodenstandorte Deckungsgrad unter 10%	
	Befestigte Flächen (im Frühjahr 2022 abgebrochene Gebäude und Nebengelasse)	
RSAA	03229 (RSAA) Ruderale Halbtrockenrasen / sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	
RSBX	03249 (RSBX) Sonstige ruderale Staudenflur	
GMR	05113 (GMR),(GMRA) Ruderale Wiese - verarmte Ausprägung	
BLMN	07102 (BLMN) Laubgebüsche frischer Standorte - Nichtheimisch	
BFM	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Laubgehölze	
BFM	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Nadelgehölze	
BSO	07174 (BSO) Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	
PG	10110 (PG) Gärten und Gartenbrachen	
		✕ gemäß Projektplanung erforderliche Baumfällungen
		□ überbaubarer Bereich entsprechend Bebauungsplan

Auflistung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Biotope siehe unter U.4.2.3.

**U.4.2.2 Fotodokumentation der Biotope im Untersuchungsgebiet**



**Gärten und Gartenbrachen  
10110 (PG) -**

- 342m<sup>2</sup> zu Flst.63 Bergstr.24 dahinter weitere alte desolante Zäunungen
- 227m<sup>2</sup> zu Flst.64 Bergstr.22 dahinter weitere alte desolante Zäunungen
- bei Flst.65 nicht gezäunt – dem Biotoptyp RSBX (s.u.) zugeordnet
- 577m<sup>2</sup> zu Flst.66 Bergstr.18
- 452m<sup>2</sup> zu Flst.67 Bergstr.16

**1598m<sup>2</sup>**

von den Anliegern der Bergstraße gezäunte Flächen am Südrand des Plangebietes mit Nebengelassen, Spielgeräten, Tiervolieren, Hühnerhaltung, Kompost- und Abfallhaufen u.ä. , Scherrasen und lockerem Baumbestand



**Vegetationsfreie und –arme  
Sand-Rohbodenstandorte  
03110 Deckungsgrad unter  
10% (RRS)**

**2125m<sup>2</sup>**

Nach Abbruch der Hochbauten im Plangebiet hergestelltes Planum – tlw. mit RC-Schotter für Baufahrzeuge unterbaut



Zuzüglich der noch vorhandenen Fundamente zwischenzeitlich abgebrochener Bebauung (im Lageplan des öBVI eingemessen)

176m<sup>2</sup> + 95m<sup>2</sup> + 95m<sup>2</sup>=

**366m<sup>2</sup>**



**Ruderaler Wiese (GMR)  
verarmte Ausprägung (GMRA)  
4785m<sup>2</sup>**

Bild links: an der Veltener Straße (840m<sup>2</sup>)

Bild rechts: am Westrand des Untersuchungsgebiets (1300m<sup>2</sup>)



Bild links: Mitte des Untersuchungsgebietes: ruderale Wiesenfläche in Übergang zu ausdauernder ruderaler Hochstaudenflur (2645m<sup>2</sup>) am Rand des Baumgeprägten Nordwestteils des Plangebietes. Spontaner Gehölzaufwuchs von den Rändern her: im Osten Zitterpappel, im Nordosten Schlehe und Flieder, im Nordwesten Kiefer. Nitrophile Hochstauden (Brennnessel, Goldrute, Klette) an den Rändern v. a. im Süden



**Ruderale Halbtrockenrasen 03229 sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (RSAA)**

**250m<sup>2</sup>**

Am stark besonnten Südrand der Gehölzflächen im Norden des Untersuchungsgebietes mit Gehölzaufwuchs (Besenginster und Kiefer). Hier ist mit einem potentiellen Zauneidechsenhabitat zu rechnen (siehe Fachbeitrag Artenschutz).



**Sonstige ruderaler Staudenflur (RSBX) 03249**

Sonstige ruderaler RSBX  
 2350m<sup>2</sup> + 70m<sup>2</sup> + 415m<sup>2</sup> + 550m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> + 280m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup> = **3795m<sup>2</sup>**

oft im Schatten von Gehölzaufwuchs und im Bereich früherer Gartenabfallablagerungen (dort insbesondere nitrophile Großstauden) und im Bereich bereits entsorgter Müllablagerungen und Gartenabfallablagerungen vor allem am Südrand des Plangebietes



**Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs (BSO) 07174**

240m<sup>2</sup> + 300m<sup>2</sup> + 450m<sup>2</sup> =  
**990m<sup>2</sup>**

überwiegend Altbäume, (Malus und Pyrus) kein Streuobstbestand, oft Sämlinge bzw. Wurzelbrut (Prunus domestica und Prunus spinosa) – Altbäume mit viel Totholz und oft hohlen Stämmen.

Foto links: Fläche im Süden des Plangebietes (Flst.70) nahe dem (abgerissenen) Wohnhaus – 300m<sup>2</sup> mit Apfel und Birne in Blüte



Foto links: Laubgebüsch aus Flieder, Pflaume und Apfel (BSO) im Südosten des Untersuchungsgebietes (240m<sup>2</sup>)



**Laubgebüsche frischer Standorte (BLMN) 07102**

870m<sup>2</sup> + 130m<sup>2</sup> + 400m<sup>2</sup> + 165m<sup>2</sup> =

**1565m<sup>2</sup>**

Flächenhafter Gehölzaufwuchs aus Sämlingen und Wurzelbrut von Liguster, Schlehe und Flieder im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes und Hasel, Schwarzem Holunder sowie expansivem Eschen-Ahorn im nordwestlichen Teil



Feldgehölz aus Zitterpappel (größtenteils untermaßig) im Ostteil des Untersuchungsraumes (120m<sup>2</sup>)



Windbruch im Kiefernfeldgehölz im Westteil des Untersuchungsgebiets

Im Unterwuchs: amerikanische Traubenkirsche

**Feldgehölze mittlerer Standorte (BFM) 07113**

**5890m<sup>2</sup>**

Insbesondere durch Pionierarten, wie Spitz-Ahorn, Kiefer und Zitterpappel geprägte Baumgruppen (Alter 30 bis 50 Jahre):

- Acer platanoides: 430m<sup>2</sup> + 105m<sup>2</sup> + 240m<sup>2</sup>
- Populus tremula: 120m<sup>2</sup>
- Quercus robur und Tilia cordate: 360m<sup>2</sup> + 1375m<sup>2</sup>
- Pinus silvestris: 650m<sup>2</sup> + 2340m<sup>2</sup>
- Pseudotsuga: 135m<sup>2</sup>
- Picea abies: 135m<sup>2</sup>



Kiefern-Feldgehölz im Westen des Untersuchungsraumes (2340m<sup>2</sup>) bestehend aus ca. 50 erfassten Einzelbäumen (Kiefer)



Spitzahorn-Feldgehölz im Osten des Untersuchungsgebiets (430m<sup>2</sup>) bestehend aus ca. 15 erfassten Einzelbäumen bzw. Stämmen.

**U.4.2.3 Biotypenbewertung**

Die Bewertung der Biotypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotop-typs ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
<b>03110 (RRS)</b>	Vegetationsfreie und –arme Sand-Rohbodenstandorte Deckungsgrad unter 10%	0,22	gering
	Befestigte Flächen	0,04	gering
<b>03229 (RSAA)</b>	Ruderale Halbtrockenrasen / sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	0,03	mittel
<b>03249 (RSBX)</b>	Sonstige ruderales Staudenflur	0,37	gering
<b>05113 (GMR) (GMRA)</b>	Ruderales Wiese verarmte Ausprägung	0,48	mittel
<b>07102 (BLMN)</b>	Laubgebüsche frischer Standorte	0,16	mittel
<b>07113 (BFM)</b>	Feldgehölze mittlerer Standorte	0,59	mittel
<b>07174 (BSO)</b>	Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	0,10	mittel
<b>10110 (PG)</b>	Gärten und Gartenbrachen	0,16	gering

Die Biotope im Plangebiet sind überwiegend (zu 60%) geringwertig und leicht wiederherstellbar: Es handelt sich um vegetationsfreie Flächen (Abbruch- bzw. befestigte Flächen 12%, ruderales Wiesen 23%, ruderales Staudenfluren auf nährstoffreichem Untergrund 18% und Gärten 7%.

40% der Biotope im Plangebiet sind gehölzbewachsen und von mittlerem Biotopwert. Der Lage im Siedlungsraum geschuldet ist der hohe Anteil nicht heimischer Arten: (Feldgehölze 28%, aufgelassene Obstbestände 5%, Laubgebüsche 7%)

#### U.4.2.4 Biotopschutz

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### U.4.3 Flora - Baumbestand, Baumschutz, Wald

##### U.4.3.1 Darstellung und Erläuterung zum Baumbestand im Plangebiet sowie innerhalb der Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde

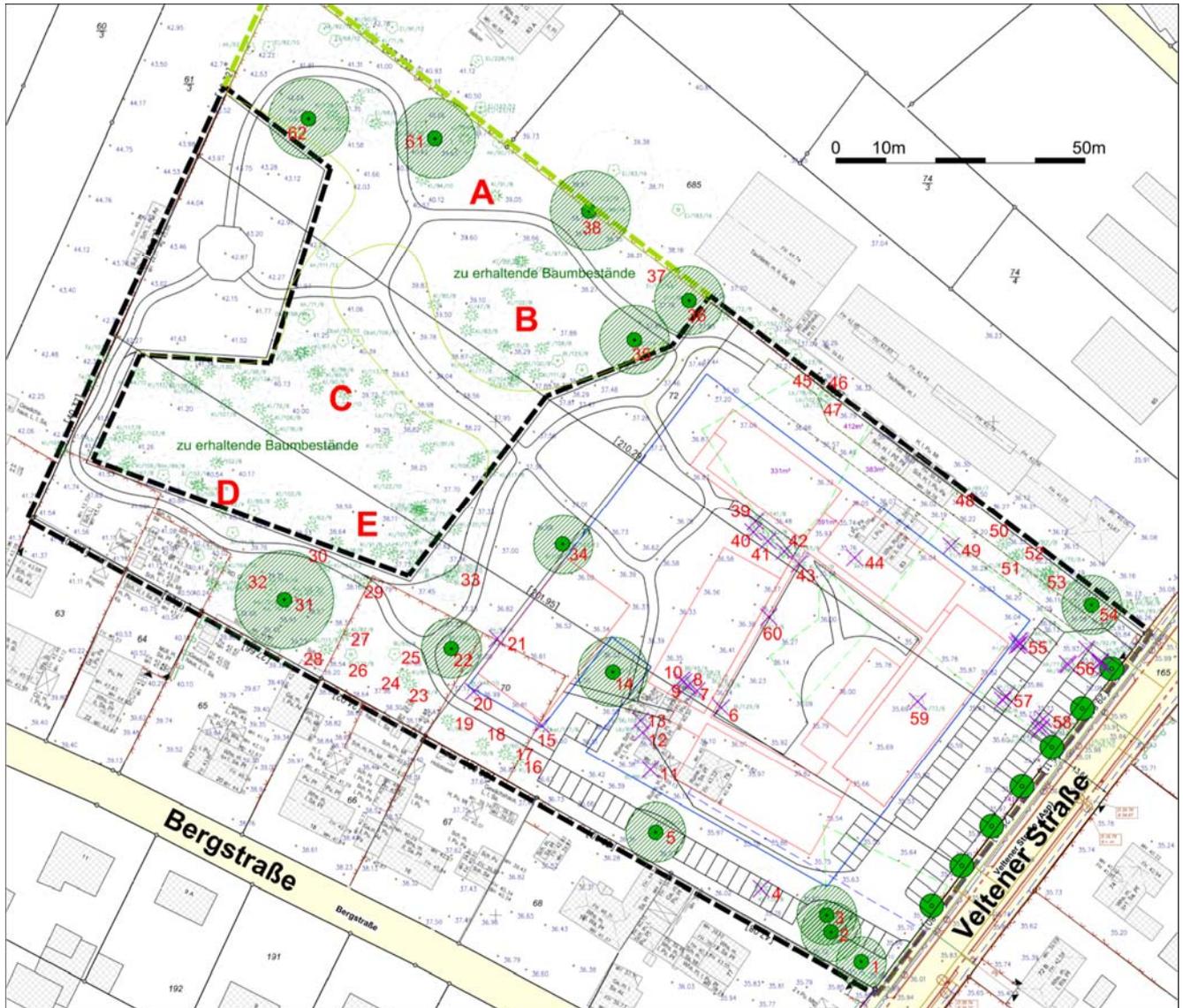
Innerhalb des ursprünglichen Plangebietes (Untersuchungsgebiet) wurde eine waldbaumbestandene Fläche in der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Waldfläche eingeordnet und im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen. (siehe unter U.4.3.6)

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume sind im nachfolgenden Übersichtsplan Baumkartierung dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Liste Baumbestand unter U.4.3.3 aufgeführt.

In diesem Plan ebenfalls vermerkt ist das geplante Bebauungskonzept und daraus abgeleitet erforderliche Baumfällungen. Hervorgehoben wurden Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden sollen. Dargestellt sind an der Veltener Straße geplante Pflanzbindungen für Bäume.

Im Westteil des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan eine Grünfläche Garten geplant. Hier befindet sich auch der Waldbestand, der aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes herausgenommen wurde. Baumfällungen werden hier lediglich im Rahmen der Waldpflege und Gefahrenabwehr erforderlich werden. Die entsprechenden Waldgehölzgruppen sind in der nachfolgenden Plandarstellung mit roten Großbuchstaben bezeichnet. Einzelbäume sind hier i.d.R. nicht nummeriert, lediglich, wenn es sich um auch im Waldzusammenhang erhaltenswerte Bäume handelt (Nr.35, 36, 38, 61 und 62).

**Übersichtsplan Baumbestand und Wald auf der Grundlage des Planungskonzeptes**



**Legende**

	Vorhandener Laubbaum mit Nummerierung		zu erhaltender Baum mit Nummerierung
	Vorrhandener Nadelbaum mit Nummerierung		Zu fällender Baum mit Nummerierung
<b>A - E</b>	Gehölzfläche innerhalb der ausgegrenzten Waldfläche mit Bezeichnung		Zu pflanzender Laubbaum

**U.4.3.2 Fotodokumentation der Bäume im Plangebiet sowie innerhalb der Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde**



**Bäume Nr. 1, 2 und 3** Spitzahorn und Eichen im Süden des Plangebietes - Erhaltungsfestsetzung



**Baum Nr. 4** Kiefer am Südrand des Plangebietes – Fällfordernis wegen gepl.Stellplatzanlage



**Baum Nr.5** Eiche am Südrand des Plangebietes - Erhaltungsfestsetzung



**Baum Nr. 22** Walnuss in Grünfläche Garten in Mitte-Süd des Plangebietes - Erhaltungsfestsetzung



**Baum Nr. 31** Rosskastanie in Grünfläche Garten Südseite - Erhaltungsfestsetzung



**Baum Nr. 49** Rotfichte am Nordrand des gepl.überbaubaren Bereichs - Fällfordernis



**Bäume Nr. 6 bis 13** vom erfolgten Gebäudeabbruch beeinträchtigt, Fällung innerhalb der geplanten überbaubaren Fläche erforderlich



Bild oben: im Bereich Wald außerhalb des Plangebietes, **Baumgruppe D** – Blick aus Nord – zu erhaltender Baumbestand



**Bäume Nr. 39 bis 43**, durchwachsene Douglasienhecke in schlechtem Erhaltungszustand, innerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs



**Baum Nr.34** Kiefer am Westrand des überbaubaren Bereichs – Solitär mit Erhaltungsfestsetzung



**Baum Nr. 14**, relativ junge Eiche mit gutem Entwicklungspotential – Erhaltungsfestsetzung trotz umgebenden Bauflächen



**Gehölzgruppe Nr.55 bis 58** (insgesamt 15 Einzelbäume) Spitzahornaufwuchs im Nordosten des Plangebietes an der Veltener Straße im Bereich der geplanten Stellplatzanlage



**Baum Nr. 59:** junger Aufwuchs aus Zitterpappeln (größtenteils untermaßig) im zur Überbauung geplanten Bereich



Bereich Wald außerhalb des Plangebietes – **Gehölzgruppe C** - Blick nach Ost – Eschenahorn – im Rahmen der Waldpflege zu beseitigende Neophyten im ansonsten zu erhaltenden Gehölzbestand



Bereich Wald außerhalb des Plangebietes - **Gehölzgruppe A** am Nordrand des Plangebietes Blick nach Nord – zu erhaltender Baumbestand

### U.4.3.3 Liste Baumbestand, geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan Baumkartierung (U.4.3.1) auf der Grundlage des vermessenen Lageplans des ÖbVI SCHECH dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Die Bäume, welche sich gemäß frühzeitiger Stellungnahme der unteren Forstbehörde in einer Waldfläche befinden (siehe unter 5.4 und U.4.3.6) sind nachfolgend entsprechend gekennzeichnet. Die Waldfläche wurde im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen.

Baumfällungen im verbleibenden Plangebiet werden im Rahmen der geplanten Bebauung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich. Eingriff und Ersatz bemessen sich dann nach den Maßgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Werden bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Eingriffe in den Gehölzbestand vorgenommen, bemessen sich die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE 2009).

Die **Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer** liegt in der Anlage bei. Hier ist u. a. geregelt:

#### § 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.

(3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. Ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;

2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.

3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

#### § 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung findet keine Anwendung auf

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von ...

(...)

§5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

(...)

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefälltten Baum, der einen Stammumfang von **bis zu 100cm** aufweist, ist **ein Ersatzbaum** zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für **jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum** zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weiterte Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m

- Breite: mind. 1m

- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

#### Anlage 1 Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen

Baumart	Botanischer Name
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre
Rotbuche Hainbuche	Fagus sylvatica Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche Traubeneiche	Quercus robur Quercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Rosskastanie Rotblühende Rosskastanie	Aesculus hippocastanum Aesculus x carnea
Winterlinde Sommerlinde	Tilia cordata Tilia platyphyllos
Flatterulme Bergulme Feldulme	Ulmus laevis Ulmus glabra Ulmus minor
Elsbeere	Sorbus torminalis

#### Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis

Die farbigen Hinterlegungen in der nachfolgenden Tabelle bedeuten:

Fällfordernis bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplans
Erhaltungsfestsetzung gemäß Bebauungsplan
Kein Fällfordernis bei Umsetzung der Planung
Nummerierte Bäume innerhalb des Waldes, der im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen wurde

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Hinweise	Ausgleichserfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung
1	Acer platanoides	0,96 / 10	WA im Süden außerhalb des überbaubaren Bereichs	Geplante Erhaltungsfestsetzung	-
2	Quercus robur	1,93 / 12	WA im Süden außerhalb des überbaubaren Bereichs	Geplante Erhaltungsfestsetzung	-
3	Quercus robur	1,20 / 12	WA im Süden außerhalb des überbaubaren Bereichs	Geplante Erhaltungsfestsetzung	-
4	Pinus silvestris	135 / 8	WA im Süden außerhalb des überbaubaren Bereichs, im Bereich geplanter Stellplatzfläche	Fällfordernis	2
5	Quercus robur	116 / 12	WA im Süden außerhalb des überbaubaren Bereichs,	geplante Erhaltungsfestsetzung	-
6	Betula pendula	129 / 8	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich	Fällfordernis - Flachwurzeln bereits beeinträchtigt.	2
7	Betula pendula	97 / 6	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich	Fällfordernis - Flachwurzeln bereits beeinträchtigt.	1
8	Betula pendula	78 / 6	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich	Fällfordernis - Flachwurzeln bereits beeinträchtigt.	1
9	Betula pendula	71 / 6	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich	Fällfordernis - Flachwurzeln bereits beeinträchtigt.	1
10	Betula pendula	58 / 6	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich	Fällfordernis - Flachwurzeln bereits beeinträchtigt.	-
11	Betula pendula	90 / 6	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich / Wendepplatz	Abgänglich bei Gebäudeabbruch, da Wurzeln mit Fundament verzahnt waren	-

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Hinweise	Ausgleichsfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung
12	Salix caprea	89 / 8	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich / Wendepplatz	Fällung erforderlich im Zusammenhang mit weiterer Entrümmung	1
13	Betula pendula	56 103 / 8	WA Mitte, in Nähe der Abbruchflächen im gepl. überbaubaren Bereich / Wendepplatz	Fällung erforderlich im Zusammenhang mit weiterer Entrümmung	1
14	Quercus robur	93 / 14	WA Mitte-West außerhalb des gepl. überbaubaren Bereichs	geplante Erhaltungsfestsetzung – Baum ortsbildprägend !	-
15	Pirus communis	117 / 6	WA West am Rande des überbaubaren Bereichs	Fällung erforderlich	1
16	Pinus silvestris	53 / 8	WA West, außerhalb des überbaubaren Bereichs, nahe südliche Grundstücksgrenze	Fällung nicht erforderlich	-
17	Pinus silvestris	60 / 8	WA West, außerhalb des überbaubaren Bereichs, nahe südliche Grundstücksgrenze	Fällung nicht erforderlich	-
18	Pinus silvestris	70 / 8	WA West, außerhalb des überbaubaren Bereichs, nahe südliche Grundstücksgrenze	Fällung nicht erforderlich	-
19	Pinus silvestris	89 / 8	WA West, außerhalb des überbaubaren Bereichs, nahe südliche Grundstücksgrenze	Fällung nicht erforderlich	-
20	Betula pendula	148 / 10	WA West, außerhalb, aber am Rande des überbaubaren Bereichs – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 16	Fällung erforderlich	2
21	Acer platanoides	67 / 6	WA West, außerhalb, aber am Rande des überbaubaren Bereichs	Fällung erforderlich	1
22	Juglans regia	120 / 12	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis Wegen Lage im Garten und des ortsbildprägenden Charakters - Erhaltungsfestsetzung	-
23	Pinus silvestris	76 / 4	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis	-
24	Pinus silvestris	81 / 6	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis	-
25	Betula pendula	65 / 4	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis	-
26	Betula pendula	172 / 8	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis	-
27	Pinus silvestris	82 / 6	Grünfläche Garten – innerhalb der Privatauszäunung hinter Bergstraße 18	Kein Fällfordernis	-
28	Pinus silvestris	111 / 8	Grünfläche Garten – hinter Bergstraße 20	Kein Fällfordernis	-
29	Pinus silvestris	139 / 12	Grünfläche Garten – hinter Bergstraße 20	Beim Sturm 25.02.2022 umgebrochen – bis auf den Stubben bereits beseitigt	-
30	Pinus silvestris	163 / 12	Grünfläche Garten – hinter Bergstraße 20	Kein Fällfordernis	-
31	Aesculus hipp.	70;79;87;102 / 20	Grünfläche Garten – hinter Bergstraße 20	Imposanter Stammbusch - kein Fällfordernis Wegen Ortsbildprägung Erhaltungsfestsetzung	-
32	Juglans regia	115 / 16	Grünfläche Garten – hinter Bergstraße 20	Lage im Kronendruck der Kastanie – zur Beseitigung empfohlen	2
33	Betula pendula	4x90 / 10	Grünfläche Garten – am Ostrand des zu erhaltenden geschlossenen Gehölzbestandes	Kein Fällfordernis	-
34	Pinus silvestris	119;123 / 12	Grünfläche Garten – nahe dem überbaubaren Bereich	Imposanter Solitärbaum - Erhaltungsfestsetzung	-
35	Quercus robur	141 / 14	Wald außerhalb des Plangebietes – am nördlichen Ostrand des geschlossenen Gehölzbestandes	Waldgesetz	-
36	Quercus robur	138 / 14	Wald außerhalb des Plangebietes – am nördlichen Ostrand des geschlossenen Gehölzbestandes	Waldgesetz	-
37	Quercus robur	110 / 14	Wald außerhalb des Plangebietes – am nördlichen Ostrand des geschlossenen Gehölzbestandes	Waldgesetz	-
38	Quercus robur	122;88 / 16	Wald außerhalb des Plangebietes – am nördlichen Ostrand des geschlossenen Gehölzbestandes	Waldgesetz	-

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Hinweise	Ausgleichserfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung
39	Pseudotsugamenziesii	141 / 8	WA – Nord innerhalb des überbaubaren Bereichs	Ausgewachsene Koniferenhecke – Zustand schlecht teils im Absterben Fällfordernis	2
40	Pseudotsugamenz.	142 / 8			2
41	Pseudotsugamenz.	113 / 8			2
42	Pseudotsugamenz.	143 / 8			2
43	Pseudotsugamenz.	171 / 8			3
44	Acer platanoides	88 / 8	WA – Nord innerhalb des überbaubaren Bereichs Im Fundamentbereich eines Abbruchhauses	bereits im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch beseitigt	-
45	Tilia cord.	78 / 6	WA – Nordostrand – außerhalb des überbaubaren Bereichs	Abschirmung gegenüber benachbarter Tischlerei Kein Fällfordernis	-
46	Tilia cord.	102 / 8			-
47	Tilia cord.	135 / 10			-
48	Acer plat.	89 / 7	WA – Nordostrand – außerhalb des überbaubaren Bereichs	Kein Fällfordernis	-
49	Picea abies	81 / 8	WA – Nordost am Rand des überbaubaren Bereichs	Spitze bei Sturm 25.02.2022 ausgebrochen Fällfordernis	1
50	Pinus silvestris	130 / 8	WA – Nordostrand – außerhalb des überbaubaren Bereichs	Abschirmung gegenüber benachbarter Tischlerei Kein Fällfordernis	-
51	Picea abies	87 / 6			-
52	Picea abies	82 / 8			-
53	Pinus silvestris	70; 135;136;89;104 / 8			-
54	Quercus robur	105;148;155;	WA – Nordostrand – außerhalb des überbaubaren Bereichs	Abschirmung gegenüber benachbarter Tischlerei Erhaltungsfestsetzung	-
55	Acer plat.	46;53;58 / 8	WA – Nordost im Bereich der erforderlichen Stellplatzanlage Nahe dem überbaubaren Bereich	Sämlingsaufwuchs - Gruppe Fällfordernis	0
56	Acer plat.	92;60;87;77;68;64 / 8	WA – Nordost im Bereich der erforderlichen Stellplatzanlage	Sämlingsaufwuchs - Gruppe Fällfordernis	6
57	Acer plat.	128;85 / 8	WA – Nordost im Bereich der erforderlichen Stellplatzanlage	Sämlingsaufwuchs - Gruppe Fällfordernis	3
58	Acer plat.	98;100;64;57 / 8	WA – Nordost im Bereich der erforderlichen Stellplatzanlage	Sämlingsaufwuchs - Gruppe Fällfordernis	3
59	Populus tremula	73 / 6	WA- Ost – innerhalb des überbaubaren Bereichs	Größtenteils untermaßige Gruppe Zitterpappeln Fällfordernis	1
60	Betula pendula	112 / 6	WA – Mitte im überbaubaren Bereich	Fällfordernis	2
61	Quercus robur	206 / 16	Wald außerhalb des Plangebietes – Nord	Ortsbildprägender Baum Waldgesetz	-
62	Quercus robur	128 / 16	Wald außerhalb des Plangebietes – Nord	Ortsbildprägender Baum Waldgesetz	-
<b>A</b>	Baumgruppe aus eingemessenen 8 Eichen, 3 Spitzahorn, 8 Kiefern		Wald außerhalb des Plangebietes – Nordrand	Laubmischbestand darunter 4 ortsbildprägenden Bäumen (Nr.36, 38, 61 und 62) Waldgesetz	-
<b>B</b>	Baumgruppe aus eingemessenen 15 Kiefern, 2 Birken, 1 Eiche		Wald außerhalb des Plangebietes – Nordwestteil	Kiefern-Mischbestand darunter 1 ortsbildprägender Baum (Nr.35) Waldgesetz	-
<b>C</b>	Baumgruppe aus eingemessenen 16 Kiefern, 2 Spitzahorn		Wald außerhalb des Plangebietes – Westteil	Kiefern-Mischbestand dichter Stand Durchforstung unter Erhaltung des flächigen Gehölzbestandes erforderlich. Waldgesetz	-
<b>D</b>	Baumgruppe aus eingemessenen 22 Kiefern, 3 Spitzahorn, 2 Eiche, 1 Robinie,		Wald außerhalb des Plangebietes – Westteil	Kiefern-Mischbestand dichter Stand Windbruch Durchforstung unter Erhaltung des flächigen Gehölzbestandes erforderlich. Waldgesetz	-
<b>E</b>	Baumgruppe aus eingemessenen 14 Kiefern,		Wald außerhalb des Plangebietes – Mittelteil	Kiefern-Mischbestand dichter Stand Windbruch	-

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Hinweise	Ausgleichserfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung
	4 Birken 1 Eiche			Durchforstung unter Erhaltung des flächigen Gehölzbestandes erforderlich. Waldgesetz	
				gesamt	

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist voraussichtlich die **Fällung von 34 Bäumen** innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche WA erforderlich. Bei Ausgleich durch Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde sind hierfür **42 Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erforderlich**.

Je nach konkreter Objektplanung können die tatsächlichen Baumfällungen nach Lage und Anzahl der zu fällenden Bäume hiervon abweichen. Die abschließende Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs für Baumfällungen erfolgt im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Beantragung von Fällgenehmigungen.

Der Baumbestand innerhalb der Waldfläche, welche im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen wurde, unterliegt dem Waldgesetz. Alle Maßnahmen innerhalb des Waldes sind mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

#### U.4.3.4 Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des ursprünglichen Plangebietes (Untersuchungsgebiet) wurde eine waldbaumbestandene Fläche in der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Waldfläche eingeordnet und im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen. (siehe unter U.4.3.6) Der Baumbestand im Wald unterliegt dem Waldgesetz. Die geplante Nutzung des Waldes als Erholungswald für die Bewohner des Plangebietes steht dem weitergehenden Erhalt des Waldbaumbestandes nicht entgegen.

Innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche werden zur Umsetzung der Planung Eingriffe in den Baumbestand erforderlich werden. Innerhalb der geplanten privaten Grünfläche Garten steht die geplante Nutzung dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes grundsätzlich nicht entgegen.

Bisher unterliegen die Bäume im Plangebiet dem Schutz nach dem Naturschutzrecht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Bäume im Plangebiet der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Zusätzlich zu den Regelungen der Baumschutzsatzung sind zur **Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft** im vorliegenden Bebauungsplan folgende zeichnerische Festsetzung geplant:

- Festsetzung zum **Erhalt von 6 ortsbildprägenden Bäumen** innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen **Wohngebietes** WA
- Festsetzung zum **Erhalt von 3 ortsbildprägenden Bäumen** innerhalb der geplanten **Grünfläche** Garten (zeichnerische Darstellung siehe unter U.4.3.1)

Trotz des noch geringen Alters von ca. 40 bis 70 Jahren sind die genannten Bäume bereits ortsbildprägend. Auf Grund des guten Zustandes der Bäume ist weiterhin mit einer guten Entwicklung zu rechnen. Sie haben zugleich ein hohes Potenzial als Fortpflanzungsstätte für freibrütende Vogelarten (siehe Fachbeitrag Artenschutz) Aus diesen Gründen werden die betreffenden Bäume als „zu erhalten“ im Bebauungsplan festgesetzt.

#### U.4.3.5 Anpflanzen von Bäumen im Plangebietes

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist voraussichtlich die Fällung von 34 Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche WA erforderlich. Bei Ausgleich durch Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde sind hierfür 42 Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erforderlich. (siehe unter U.4.3.3) Ein Anteil von 7 Bäumen, die als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Plangebiet zu pflanzen sind, soll gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes entlang der Veltener Straße im Plangebiet gepflanzt werden. Im Straßenraum der Veltener Straße angrenzend an das Plangebiet ist kein Straßenbaumbestand vorhanden und im Straßenraum ist bei Beibehaltung der bestehenden Straßenraumaufteilung auch kein Platz für solche Pflanzungen vorhanden. Durch die geplante Pflanzung der Bäume an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Verschattung und Begrünung der freien Vorfläche vor der geplanten Bebauung und der hier

voraussichtlich anzuordnenden Stellplätze planerisch gesichert. Dem kommt insbesondere mit Blick auf die zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden in Folge des Klimawandels eine besondere Bedeutung zu. Zugleich tragen die geplante Baumpflanzungen an diesem Standort zur Entwicklung des Ortsbildes bei.

Hierfür ist, ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung, folgende textliche Festsetzung geplant:

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

### **6.1 Anpflanzen von Bäumen**

*An den Standorten der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte gebietsheimische hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen.*

*Hierfür ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.*

*Die Pflanzungen müssen die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erfüllen, die nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Die Pflanzungen sind auf den Ausgleich nach der Baumschutzsatzung für die Fällung von Bäumen im Plangebiet mit anzurechnen.*

Für weitere erforderliche Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand können die Standorte im Zuge der Freiflächenplanung frei gewählt werden.

### **U.4.3.6 Waldfläche, die aus dem Plangebiet ausgenommen wurde**

Im Nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** – teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08. 08.2022 mit:

*die untere Forstbehörde, vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf nimmt zu dem o. g. Vorentwurf des BP Nr. 83/2022 der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung.*

*Laut Bauplan ist bei der Gestaltung der Anlage Seniorenwohnen Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) betroffen.*

*Die von Ihnen im hinteren Teil des Grundstücks als **Feldgehölz** angesprochene **Nadelholzbestockung** bildet nach Legaldefinition des § 2 LWaldG rechtlich eine **Waldfläche**.*

*Auch die bereits **aufgelaufene Naturverjüngung der Kiefer vor der Nadelholzbestockung** ist dazu zu zählen.*

*Da aber diese Bestockung in einem geplanten Parkbereich integriert und nicht umgewandelt werden soll, stimmen wir aus forstlicher Sicht unter der Auflage zu, dass die Gehölzflächen als Festsetzung nach § 9, Abs. 1, Pkt. 18 b Baugesetzbuch (BauGB) mit aufgenommen werden.*

*Die sonstige Bestockung unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.*

*Bei der geplanten Pflege der Nadelholzbestockung regen wir an, eine erfahrene Firma im Bereich Waldpflege einzusetzen.*

*Die Nadelholzbestockung hat jeweils einen stabilen Waldbestand gebildet.*

*Durch einen starken Eingriff und Lichtstellung könnte die Stabilität der Bestände gefährdet werden.*

*Hier wäre vor der Pflege eine fachliche Beratung sinnvoll.*

#### Berücksichtigung:

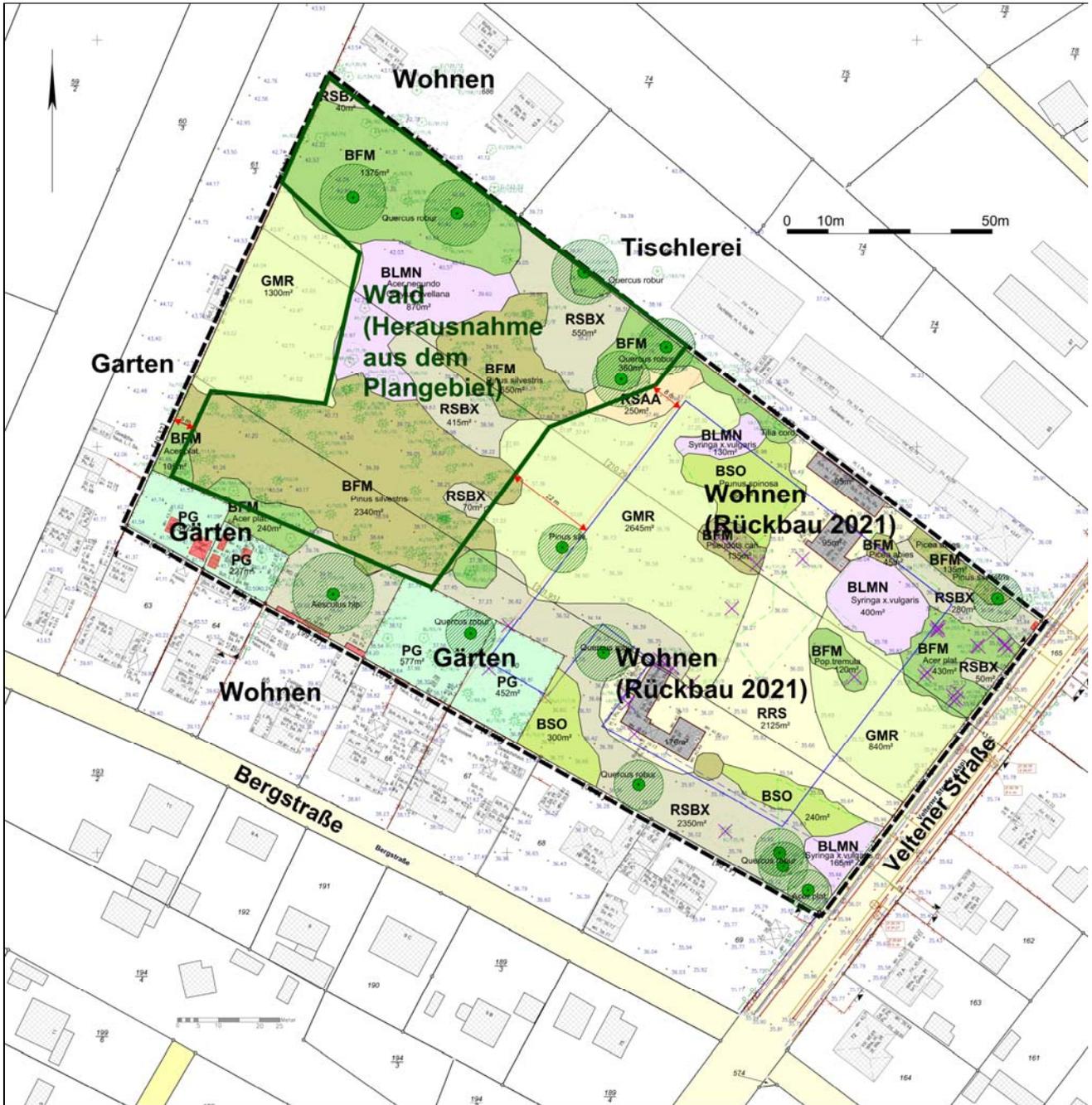
Für die Fläche, die Wald nach dem Waldgesetz ist, besteht bei Fortbestand als Waldfläche kein Planerfordernis gemäß §1 Abs. 3 BauGB. Deshalb wurde die betreffende Waldfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes im Entwurf des Bebauungsplanes wie nachfolgend dargestellt ausgenommen. (siehe unter 1.3.2)

Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die geäußerten und genutzten Gartenflächen angrenzend an die Grundstücke in der Bergstraße sowie die ruderalen Wiesenflächen und Obstbaumbestände im Plangebiet kein Wald nach dem Waldgesetz sind. Diese Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb des Waldes sollen, wie bisher geplant, als private Grünflächen Garten mit Bindung für den Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand festgesetzt werden. Auf diesen Flächen bestünde dann auch die Möglichkeit, befestigte Wege anzulegen, die mit Rollatoren oder Rollstühlen durch die Bewohner des Plangebietes genutzt werden können. In begrenztem Rahmen könnten hier auch gartentypische Nebenanlagen (z. B. Schuppen für Gartengeräte und Gartenmöbel, überdachte Gartenfreisitze) errichtet werden.

Innerhalb der Waldfläche sind gemäß Waldgesetz nur unbefestigte Waldwege zulässig, auf denen der Wald ebenfalls für die Bewohner des Plangebietes zu Erholungszwecken genutzt werden kann. Der Baumbestand innerhalb der Waldfläche unterliegt dem Waldgesetz.

Die Waldpflegemaßnahmen sind durch die Vorhabenträger mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

**Biotoptypenkartierung im Plangebiet mit ergänzender Darstellung der Waldfläche, die im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen wird**



<b>RRS</b>	03110 (RRS) Vegetationsfreie und -arme Sand-Rohbodenstandorte Deckungsgrad unter 10%	
	Befestigte Flächen (im Frühjahr 2022 abgebrochene Gebäude und Nebengelasse)	
<b>RSAA</b>	03229 (RSAA) Ruderaler Halbtrockenrasen / sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen	
<b>RSBX</b>	03249 (RSBX) Sonstige ruderaler Staudenflur	
<b>GMR</b>	05113 (GMR),(GMRA) Ruderaler Wiese - verarmte Ausprägung	
<b>BLMN</b>	07102 (BLMN) Laubgebüsche frischer Standorte - Nichtheimisch	
<b>BFM</b>	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Laubgehölze	
<b>BFM</b>	07113 (BFM) Feldgehölze mittlerer Standorte - Nadelgehölze	
<b>BSO</b>	07174 (BSO) Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	
<b>PG</b>	10110 (PG) Gärten und Gartenbrachen	
		✕ gemäß Projektplanung erforderliche Baumfällungen
		□ überbaubarer Bereich entsprechend Bebauungsplan

#### U.4.4 Fauna

---

Da im Plangebiet vom Vorhandensein geschützter Arten ausgegangen wird, erfolgt die Behandlung der Fauna in dieser Begründung in einem gesonderten Fachbeitrag Artenschutz.

#### U.5. Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13b BauGB wegen seiner Lage angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

#### U.6 Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz

---

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.07.2022 mit:

*in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:*

*Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

## U.7 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

### U.7.0 Berücksichtigung der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Immissionsschutz

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.08.2022 mit:

#### **Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 Belang Immissionsschutz**

*Nach den vorliegenden Ausführungen unter Pkt. U 7, S. 66 ff (Schutzgut Mensch) ist die gutachterliche Untersuchung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommen sowie der angrenzenden Tischlereiwerkstatt auf dem Flurstück 685 vorgesehen.*

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird, die gutachterliche Untersuchung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen (Gewerbe, Verkehr, technische Anlagen) empfohlen.*

*Teil der gutachterlichen Untersuchung sollte, je nach Ergebnis der Beurteilung, die Benennung geeigneter Maßnahmen der Minderung sein.*

#### **1. Sachstand und Planungsziel**

*Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Sicherung der Erschließung des Gebietes. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und setzt ein allgemeines Nachgebiet nach § 4 BauNVO fest. Als allgemein zulässig werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt.*

*Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Oberkrämer, im Norden des OT Bötzow westlich der Veltener Straße (L20) zwischen den Wohngrundstücken nördlich der Bergstraße und einer Tischlerei an der Veltener Straße.*

*Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2, 154 ha. Die Begrenzung ist wie folgt:*

- im Osten durch die Veltener Straße,
- im Süden durch Wohnbaugrundstücke nördlich der Bergstraße
- im Westen durch das Flurstück 61/3, Flur 11, Gemarkung Bötzow
- im Norden durch die Flurstücke 685 und 686, Flur 11, Gemarkung

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer vom 15. 05.2009, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend wurde der Standort der Tischlerei als gemischte Baufläche dargestellt.*

#### **2. Stellungnahme**

##### **2.1 Rechtsgrundlagen**

##### *Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen*

*Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.*

*Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.*

##### *Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

*Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.*

*Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen (AW-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.*

*Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.*

##### **2.2 Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG**

*Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Achtungsabstandes und nicht im Bereich eines angemessenen Sicherheitsabstandes einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG.*

##### **2.3 Planumfeld**

*Der Geltungsbereich ist im Besonderen geprägt durch die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf der L 20 und den Betrieb der Tischlerei. Das Umfeld des Plangebietes wurde in den vorliegenden Unterlagen beschrieben und berücksichtigt.*

##### **2.4 Schutzanspruch**

*Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan als allgemeines Wohngebiet sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden.*

*Hieraus ergeben sich auch die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen wie Wärmepumpen) auf Grundlage der TA Lärm. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.*

### **3. Fazit**

*Zusammenfassend kann das Vorhaben derzeit noch nicht abschließend hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes geprüft werden, da die Schalltechnischen Untersuchungen noch nicht vorliegen. Das Landesamt für Umwelt ist erneut zum Entwurf der Planung, einschließlich der Schalltechnischen Untersuchung zu beteiligen.*

#### Berücksichtigung:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. (siehe unter U.7.4) Entsprechend dem Ergebnis dieser Untersuchung erfolgt die Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes der geplanten heranrückenden stöempfindlichen Nutzungen gegenüber dem Gewerbelärm der bestehende Tischlerei nördlich des Plangebiet durch die Einhaltung ausreichender Abstände gemäß vorliegender Schalltechnischer Untersuchung.

Zur Berücksichtigung des Verkehrslärmes der Veltener Straße ist ein Abstand der geplanten Baugrenze von 20m zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße geplant. Zusätzlich werden entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zu schallgedämmten Lüftungen und zum erforderlichen Schalldämmmaß von Außenbauteilen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Landesamt für Umwelt wird zum Entwurf der Planung, einschließlich der Schalltechnischen Untersuchung, gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben (Posteingang 26.08.2022) mit:

*Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ in unmittelbarer Nähe einer Landesstraße, sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Das Plangebiet ist daher ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Landesstraße ausgeht, zu schützen.*

#### Berücksichtigung:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. (siehe Begründung unter U.7.4)

Zur Berücksichtigung des Verkehrslärmes der Veltener Straße ist ein Abstand der geplanten Baugrenze von 20m zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße geplant. Zusätzlich werden entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zu schallgedämmten Lüftungen und zum erforderlichen Schalldämmmaß von Außenbauteilen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2022 u. a. mit:

### **6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

#### **6.1 Weiterführende Hinweise**

##### 6.1.1 Hinweise

*Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken, die folgenden Hinweise zum Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigen:*

*Entsprechend den Planungsunterlagen erfolgt die Erschließung über die Veltener Straße, L 20. Der Hauptzugang ist dort ebenfalls geplant.*

*Mit der Ersten Verordnung zur Änderung der StVO vom 30. November 2016, BGBl. I, 2848 gelten für die Anordnung von innerörtlichen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h (Zeichen 274-30) auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) oder auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306) im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Kindergärten, Kindertagesstätten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen oder Krankenhäusern die strengen Vorgaben von § 45 Abs. 9 Satz 3 nicht mehr; vielmehr ist gemäß Satz 4 Nr. 6 regelmäßig Tempo 30 anzuordnen (VwV-StVO Rn 13 zu Zeichen 274).*

*Entsprechend der VwV-StVO Rn 13 zu Zeichen 274 sind in der Gesamtabwägung die Größe der Einrichtung und Sicherheitsgewinne durch Sicherheitseinrichtungen und Querungshilfen (z. B. Fußgängerüberwege, Lichtzeichenanlagen, Sperrgitter) einzubeziehen. Der Landesbetrieb Straßenwesen als Straßenbaulastträger ist diesbezüglich in den weiteren Planungen zu beteiligen.*

#### Berücksichtigung:

Der Landesbetrieb Straßenwesen wird nach bereits erfolgter frühzeitiger Beteiligung auch zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Veltener Straße würde die Gemeinde auch aus Gründen des Lärmschutzes begrüßen. Für die Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet an der Veltener Straße wird in der Schalltechnischen Untersuchung vorsorglich die bisher zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt.

## U.7.1 Anforderungen

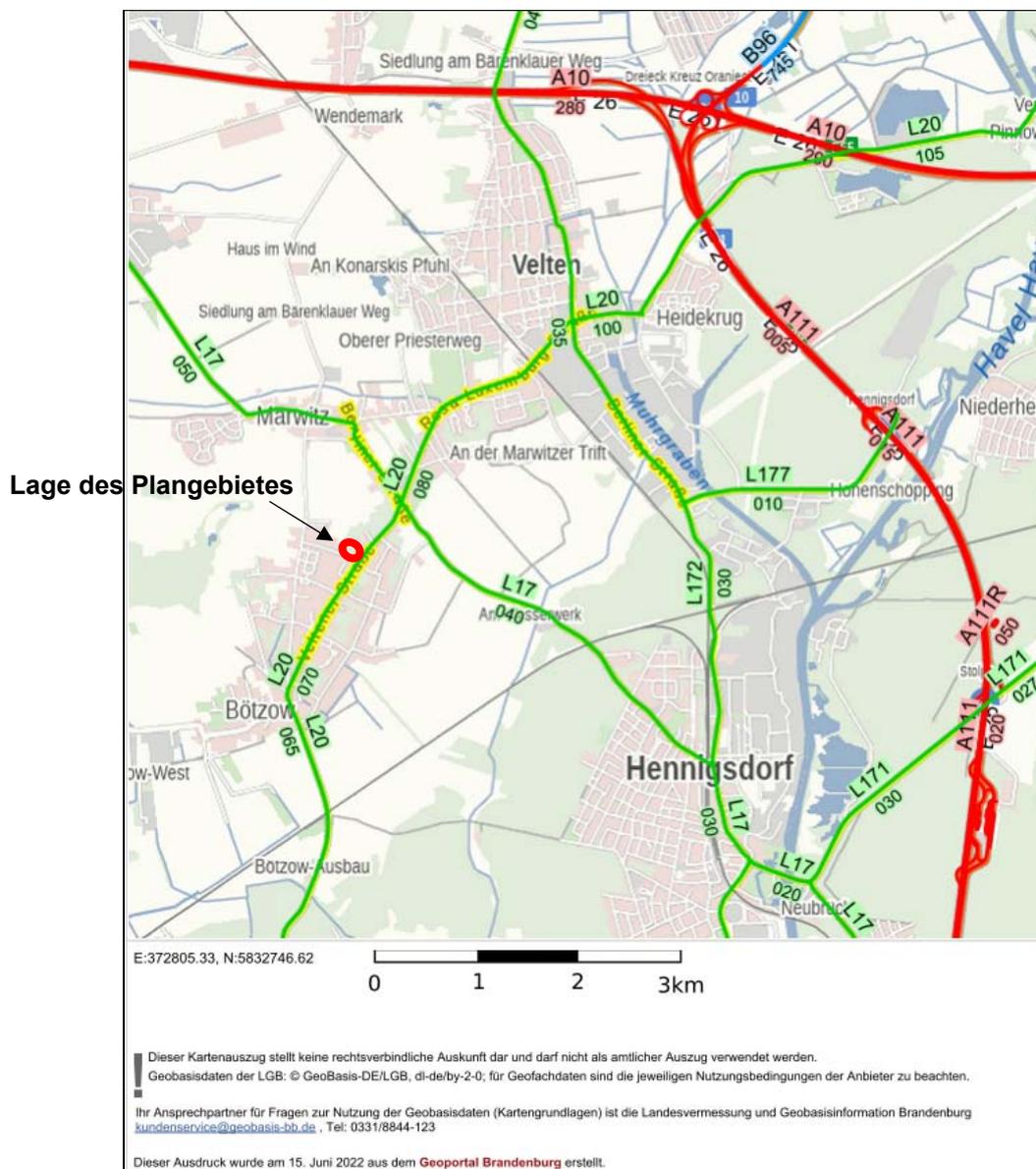
Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte zu Grunde zu legen:

Nutzungen	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiete (WA)	55	45 bzw. 40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

## U.7.2 Verkehrslärm

### Übersicht Klassifizierung Straßen im Bereich des Plangebietes



Zu den umgebenden **Landesstraßen** und der **Autobahn** hat das Plangebiet folgende Abstände:

- ca. 4,5 km zur Autobahn A10 nördlich des Plangebiets
- **innerorts direkt angrenzend an die Landesstraße L20 (Veltener Straße)**
- ca. 0,6 km zur Landesstraße L17 nordöstlich des Plangebietes
- ca. 2,7 km zur Landesstraße L172 nordöstlich des Plangebietes

Auf Grund der Abstände des Plangebiets zur Autobahn A10 sowie zu den Landesstraßen L17 und L172 wird davon ausgegangen, dass durch den Verkehrslärm dieser Straßen keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz des geplanten Wohngebietes entstehen.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die **Veltener Straße (L20)**.

Die Veltener Straße weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf. Gemäß der **Straßenverkehrszählung des Landes Brandenburg** (Geoportal Brandenburg) liegen für das Jahr **2015** für die Verkehrsstärke auf der Veltener Straße (L20) im Bereich des hier vorliegenden Plangebietes folgende Angaben vor:

- tägliche Verkehrsstärke: 6535 Fahrzeuge
- davon Schwerverkehr: 386 Fahrzeuge

In der für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes erstellten **Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) wurde zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen das Verkehrsaufkommen (DTV) auf der **Veltener Straße** in Höhe von **8.390 Kfz/Tag** angesetzt und nach RLS-19 berechnet. (siehe unter U 7.4) Grundlage hierfür war eine **Verkehrszählung** für den betreffenden Bereich vom **22.03.2018**. Diese Zählung erfolgte vor der Corona-Pandemie und vor der Sperrung der L20 auf Höhe der Eisenbahnbrücke, welche nach Recherchen der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH erst im Mai 2018 begann.

Die geplante Baugrenze ist von der Veltener Straße um 20m zurückgesetzt, um die Auswirkungen des Verkehrslärmes der Veltener Straße auf die geplanten Seniorenwohnungen zu mindern. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung geplant. (siehe unter U 7.4)

### U.7.3 Gewerbelärm und weitere Immissionen

#### Ausschnitt geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)



#### Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des OT Bötzwow, dessen Siedlungsfläche vom Landschaftsschutzgebiet Westbar-nim umschlossen ist. Daher ist von außerhalb des Siedlungsgebietes nicht mit erheblich störenden Immissionen durch gewerbliche oder andere Nutzungen zu rechnen.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen, und im Westen an Grünflächen, von denen ebenfalls keine erheblich störenden Immissionen für das geplante Wohngebiet ausgehen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an ein langgestrecktes Grundstück, auf welchem sich eine Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung befindet. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Zu der nördlich des Plangebietes gelegenen Tischlerei ist ein Abstand der Baugrenze von 12m geplant. Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung ist dieser Abstand erforderlich, um einen angemessenen

Immissionsschutz der heranrückenden Bebauung vor dem Gewerbelärm der benachbarten Tischlerei zu gewährleisten. Hierfür wurde der im Bebauungskonzept vom 29.04.2022 und Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2022 geplante Abstand von ursprünglich 10m zur Grundstücksgrenze der Tischlerei auf 12m vergrößert.

Der Sportplatz südöstlich des Plangebietes hat einen Abstand von ca. 250m zu diesem. Wegen dieses Abstandes und wegen der zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz liegenden Wohnbebauung, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Konflikte durch das geplante Wohngebiet bezüglich des Sportlärms nicht ausgelöst werden.

#### **U.7.4 Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

##### **6 Zusammenfassung**

*In der Gemeinde Oberkrämer ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« geplant. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Osten durch die Veltener Straße (Landesstraße L20) und im Süden durch Wohnbaugrundstücke der Bergstraße begrenzt.*

*Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung, von der relevante Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind. Im Westen des Plangebiets befinden sich Wiesen- und Weideflächen.*

*Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

##### **Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm**

- *Aufgrund einer Verschiebung der nördlichen Baugrenze um zwei Meter (von 10 m auf 12 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze) ergeben sich keine Überschreitungen des tageszeitlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm.*
- *Im Nachtzeitbereich wird der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) unterschritten.*
- *Es sind keine weiterführenden Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Anlagenlärms erforderlich.*

##### **Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005**

- *Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Veltener Straße deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.*
- *Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zum Einsatz von schallgedämmten Lüftern sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.*

##### **Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109**

- *Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Veltener Straße ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 39 dB.*

Entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz geplant:

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

*(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.*

*(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*

*(3) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bis zu einer Tiefe von 43 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

*mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel*

*mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.*

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.*

*Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 16.09.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.*

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

Die Schalltechnische Untersuchung kam auch zu dem Ergebnis, dass an der Veltener Straße bei Anordnung von Außenwohnbereichen von Wohnungen in einem Abstand von 10 m oder weniger zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße aus Gründen des Schallschutzes vor dem Verkehrslärm der Veltener Straße eine baulich geschlossene Ausführung von Außenwohnbereichen von Wohnungen (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) erforderlich wäre. Da die geplante Baugrenze im vorliegenden Bebauungsplan jedoch einen Abstand von 20m zur Grundstücksgrenze an der Veltener Straße hat, wäre die Anordnung von baulich geschlossenen Außenwohnbereichen von Wohnungen (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) in einem Abstand von 10m oder weniger von der Veltener Straße nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz von Außenwohnbereichen von Wohnungen verzichtet.

## **U.8 Schutzgut Klima**

---

Das Plangebiet liegt im OT Bötzow und es ist von 3 Seiten von Siedlungsgebiet umgeben, welches durch Wohnnutzungen bzw. durch eine Mischgebietsnutzung (Tischlerei und Wohnen) geprägt ist. Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits durch Wohnnutzungen und Nebengebäude bebaut, die wegen des baufälligen Zustandes zur Gefahrenabwehr Anfang 2022 rückgebaut wurden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die anliegende Veltener Straße gesichert.

Das Plangebiet ist nur ca. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 entfernt, die u. a. zum Bahnhof Hennigsdorf verkehrt. Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit den geplanten Seniorenwohnungen und der Tagespflege durch die Vorhabenträger auch ein Fahrdienst und Carsharing-Angebote geplant, die eine umweltfreundliche und bedarfsgerechte Mobilität für die Bewohner gewährleisten.

Zur Ermöglichung der optimalen Nutzbarkeit der Dachflächen durch Photovoltaik-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sowie Dachbegrünungen wurde im vorliegenden Bebauungsplan auf Festsetzungen zur Dachgestaltung verzichtet.

Mit der Beschränkung der geplanten baulichen Nutzung auf den straßennahen Teil des Plangebietes an der Veltener Straße wird der weitgehende Erhalt der naturräumlichen Qualität einschließlich des Baumbestandes im rückwärtigen Grundstücksteil planerisch gesichert.

Auch in der geplanten Baugebietsfläche werden vorhandene großkronige und ortsbildprägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Erforderliche Baumfällungen werden zuvorderst innerhalb des Plangebietes ersetzt. Dazu sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entlang der Veltener Straße 7 Pflanzungen großkroniger Bäume festgesetzt. Im WA bleiben zudem 40% der Fläche unversiegelt und können bei erforderlichen Baumfällungen für Ersatzpflanzungen herangezogen werden. Hierdurch wird der positiven Wirkung von Bäumen auf das Klima insgesamt (CO<sub>2</sub>-Bindung) und auf das lokale Kleinklima (Kühlung durch Beschattung und Minderung der Wärmehückstrahlung, Minderung der Windgeschwindigkeit, ausgleichende Wirkung auf die lokale Luftfeuchte) angemessen Rechnung getragen. Dies ist auch mit Blick auf das besondere Schutzbedürfnis der zukünftigen Bewohner der geplanten Seniorenwohnanlage vor sommerlicher Überhitzung von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

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.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde Wald im Sinne des Waldgesetzes festgestellt. (siehe unter 5.4 und U.4.3.6) Diese Waldfläche wurde aus dem Plangebiet ausgenommen, da hier der Wald erhalten bleiben und ebenfalls für die Erholung der Bewohner des Plangebietes zur Verfügung stehen soll.

**A Fachbeitrag Artenschutz**

**A 0 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bei „europarechtlich geschützten Arten“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

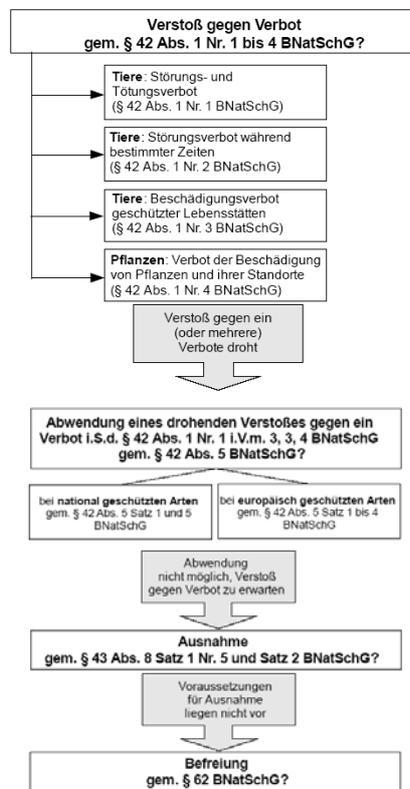
**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009. Grundsätzlich heißt es hierin:

*„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § (44) Abs. 1 BNatSchG sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“*

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

*(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte blieben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)*



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

*Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass **der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht** – prüfen, a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),*

*oder*

*b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...), wenn dies nicht der Fall ist,*

*c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),*

*oder, wenn dies nicht der Fall ist,*

*d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).*

## A 1. Artenschutzfachliche Begutachtung im Zusammenhang mit dem Abbruch mehrerer Gebäude (2 ruinöse Wohnhäuser, mehrere Nebengelasse) und Beräumen des Grundstücks im Plangebiet 2021

### A1.0 Vorbemerkungen

#### Abbruch mehrerer Gebäude im Februar 2022

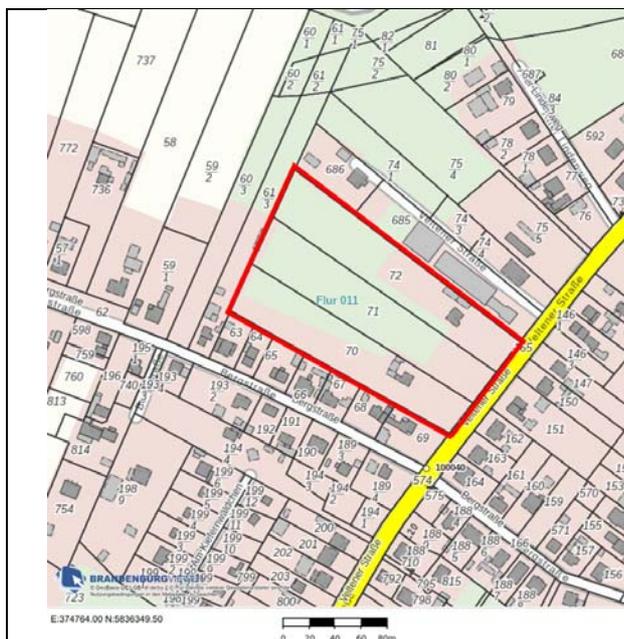
Im Februar 2022 erfolgte (außerhalb der Brutzeit der Avifauna) der Abbruch mehrerer Gebäude (2 ruinöse Wohnhäuser, mehrere Nebengelasse) und Beräumen des Grundstücks im Plangebiet (Beseitigung von illegalen Müllablagerungen). Dies war erforderlich, da die rückzubauenden Gebäude ruinös waren und das Grundstück zunehmend von Unbefugten aufgesucht wurde. Eine schnell wachsende Menge von Hausmüll und Bauabfällen in Verbindung mit der Gefährdung Dritter durch die desolaten Gebäude machte ein kurzfristiges Handeln der Grundstückseigentümer erforderlich.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) wurden die Gebäude und Freiflächen zuvor durch den Verfasser dieses Fachbeitrages Artenschutz begangen und auf Anhaltspunkte für die mögliche Betroffenheit geschützter Arten von den Abrissmaßnahmen untersucht. Das Ergebnis war der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt worden.

#### Herausnahme einer Waldfläche aus dem Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes

Innerhalb des ursprünglichen Plangebietes (Untersuchungsgebiet) wurde eine waldbaumbestandene Fläche in der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Waldfläche eingeordnet und im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen. (siehe unter U.4.3.6)

### A1.1 Lage des Untersuchungsgebietes, Bestand 2021



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Vorhabengrundstücks

#### Untersuchungsgebiet:

- Veltener Straße 79-81-83
- Gemeinde Oberkrämer OT Bötzwow
- Flurstücke 70, 71 und 72
- der Flur 11, Gemarkung Bötzwow

#### Bestand

Das Untersuchungsgebiet war im Oktober 2021 mit 2 Wohngebäuden und mehreren Nebenanlagen bebaut. Da es einige Zeit nicht eingezäunt war, sind in erheblichem Umfang durch unbekannte Dritte Ablagerungen von Müll und Baurestoffen (u. a. Bitumenpappe und Asbestzementplatten) auf dem Grundstück erfolgt.

Der straßenseitige südöstliche Teil des Grundstücks ist durch verwilderte gartenartige Strukturen geprägt. Im rückwärtigen nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist umfangreicher Baumbestand vorhanden.

## A1.2 Geplantes Vorhaben

---

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken **Veltener Straße 79-81-83 in Oberkrämer OT Bötzow** die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) im straßennahen Bereich der Veltener Straße, an die das Vorhabengebiet unmittelbar angrenzt.

Dabei soll lediglich der straßennahe Bereich baulich genutzt werden. Für den mit Gehölzen bewachsenen nord-westlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist eine (wald-)parkartige Nutzung vorgesehen.

## A1.3 Maßnahmen Abbruch Februar 2022

---

Gegenstand der im Februar 2022 durchgeführten Abbruch- und Beräumungsmaßnahmen war es, die baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche zu beseitigen und auf dem Grundstück abgelagerte Abfälle zu entsorgen.

Zum Abbruch vorgesehen waren die vorhandenen Gebäude der drei Grundstücke in Oberkrämer, an der Veltener Straße 79-81-83 (Gemarkung Bötzow, Flur 11, Flurstücke 70, 71 und 72).

Die rückzubauenden baulichen Anlagen wurden zuvor durch einen ÖbVI vermessen.

Soweit es für die Durchführung der Abbruch- und Müllentsorgungsarbeiten erforderlich war, wurden in die Gebäude eingewachsene Gehölze (unter 60 cm Stammumfang) ebenfalls beseitigt. Dies betraf ausschließlich den gartenartig geprägten südöstlichen straßennahen Bereich des Vorhabengebietes, in dem sich die Altbebauung und Müllablagerungen im Wesentlichen befanden.

## A1.4 Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abbruch und der Beseitigung von Müllablagerungen Februar 2022

---

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Abzubrechende Gebäude und andere bauliche Anlagen können Lebensstätte besonders geschützter Arten darstellen (z.B. gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse). Bei den Abbrucharbeiten ist daher der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Um die möglichen erheblichen Folgen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden, sind Gebäude und andere bauliche Anlagen rechtzeitig vor dem Abbruch durch einen Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gebäudebrüter- und Fledermausnachweisen (Nester, Kot, Tiere) zu kontrollieren und hinsichtlich der Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu bewerten. Das Ergebnis wurde der UNB mitgeteilt.

## A1.5 Beseitigung von Gehölzen im Zusammenhang mit dem Abbruch Februar 2022

---

Im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Beseitigung von Ablagerungen auf dem Grundstück war die Beseitigung von einzelnen, in die baulichen Anlagen eingewachsenen Gehölzen erforderlich, die gemäß HVE 2009 (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) kein Ausgleichserfordernis nach sich ziehen. Es handelte sich um Gehölze unter 60 cm Stammumfang (StU) in 130 cm Höhe. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgen Eingriffe in den Gehölzbestand gemäß §39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September.

## A1.6. Dokumentation Bestandsbebauung 2021/ Abbruch

---

Grundlage der Bestandsdokumentation war die Begehung und fotografische Erfassung im Vorhabengebiet am 03.09.2021.

Die beiden Wohngebäude auf den Flurstücken 70 und 72 standen seit mehreren Jahren leer und waren ruinös. Die Gebäude waren nicht unterkellert. Wegen der zerschlagenen Fensterscheiben war das Innere der Gebäude für Wildtiere gut erreichbar.

Das **Wohngebäude auf Flst.70** war zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss im ausgebauten Dachraum lag. Über dem Dachraum gab es noch einen nicht ausgebauten Spitzboden, der Lücken in der Eindeckung – mithin mögliche Einflugöffnungen aufwies. Das Gebäude hatte eine bröckelnde Putzfassade. Die Wände wiesen Setzungsrisse auf. Das Satteldach war mit lückigen Tondachziegeln gedeckt. Im Gebäude befanden sich noch Einrichtungsgegenstände, die auf zwischenzeitliche unbefugte Nutzung hindeuten. Im Vorgartenbereich südöstlich des Gebäudes hatte sich ein ca. 6m Durchmesser messender Sadebaum *Juniperus sabina* – ausgebreitet.



Fassade Südwestseite



Vorgarten



Erdgeschoss innen



Dachraum ausgebaut



Spitzboden mit älteren Resten eines Wespennestes



Reste eines älteren Nischenbrüternestes im Windfang des Hauptgebäudes Nordwest-Seite - in 2021 vermutlich nicht genutzt.

Das **Nebenglass auf Flst.70** war vermutlich früher als Stall für Kleintiere und darüber als Bergeraum für Winterfutter genutzt worden. Das Dach des Ziegelbaus war teilweise eingestürzt. Unter einem Teil des Gebäudes befand sich eine niedrige Unterkellerung – vermutlich ein ehemaliger Kartoffelkeller. Die Zugangstür war vermutlich seit Jahren geöffnet. Der Boden des Kellers war mit Ziegelsteinen ausgelegt und trocken. Das geringe Volumen und der geöffnete Zugang legen nahe, dass Frostfreiheit hier im Winter nicht gegeben war.



Gehölzaufwuchs im Fundamentbereich Nebenglass  
Acer platanoides



Gehölzaufwuchs am Nebenglass Flst.70,  
Salix caprea (stark vitalitätseingeschränkt)



Umfeld Nebenglass Flst.70



Nebenglass Flst.70



Ehem. Kartoffelkeller unter Nebenglass Flst.70

Im Fundament- und Nahbereich des Haupt- und vor allem des Nebengebäudes waren in den Gemäuern Pioniergehölze aufgewachsen (Spitzahorn *Acer platanoides* und Salweide *Salix caprea*), die teils bereits im Absterben begriffen waren.

Das **Wohngebäude auf Flst. 72** hatte nur ein ausgebautes Erdgeschoss. Das Dachgeschoss war mit Biberschwänzen gedeckt und nicht ausgebaut. Es wurde vermutlich, wie bei Büdnerhäusern im 19. Jh. üblich, als Bergeraum für Heu genutzt. An das Gebäude ebenerdig angebaut war ein Abtritt, unter dem sich eine teils eingestürzte und verfüllte Sickergrube befand.

Auch unter diesem Gebäude wurzelten im Fundamentbereich aufgewachsene Spitzahorn.



Innenräume Wohngebäude Flst.72



Abtritt am Hauptgebäude Flst.72



Bäume, am Fundament des Abbruchgebäudes aufgewachsen

Das **Nebenglass auf Flst. 72** erstreckte sich entlang der Grenze zum benachbarten Gewerbegrundstück (Tischlerei). Das eingeschossige Gebäude mit flachem Teerpappdach hatte vermutlich als Hühnerstall gedient. Die Dachbalken waren teils bereits durchgefällt und eingestürzt. Die nordwestliche Hälfte des Gebäudes hatte Streifenfundamente und einen ansonsten unbefestigten Boden. Die Wände bestanden aus Brettern. Der südöstliche Teil des Nebenglasses hatte gemauerte Wände. Dieser Gebäudeteil wurde vermutlich als Futter- oder Waschküche genutzt. Auch bei diesem Gebäude waren alle Fenster- und Türöffnungen ausgebrochen. Freier Aus- und Einflug war möglich. Frostfreiheit war im Winter nicht gegeben.



Nordwestlicher Teil des Nebenglasses auf Flst.72



Das Innere des nordwestlichen Teils des Nebenglasses



Rest eines über mehrere Jahre nicht genutzten Nischenbrüternestes (vermutlich Hausrotschwanz)



Nebenglass Flst.72 Nordwestteil



Gemauerter Teil des Nebenglasses von Flst.72 Südost-Teil



Nebenglass Flst.72 – Innenbereich mit teils eingestürzter Decke – gelagerte Dränagerohre

## A1.7 Zu beseitigende Ablagerungen Dritter

Fotodokumentation von oberflächlich sichtbaren Müllablagerungen im Vorhabengebiet am 03.09.2021





### A1.8 Biotop im Bereich der Abbruchmaßnahmen und Beseitigung von Müllablagerungen 02-2022

Zum Abbruch- und Beräumungsbereich gehörte ausschließlich die südöstliche Hälfte der Flurstücke 70, 71 und 72. Hier befanden sich die betreffenden baulichen Anlagen in einer **Kleinsiedlungsstruktur 12280 (OSE)**. Die Gebäude waren eingebettet in artenarme **Gartenbrachen 10113 (PGB)** mit sich flächig ausbreitendem Gehölzaufwuchs aus Flieder *Syringa x vulgaris*, Schlehe *Prunus spinosa* und im Absterben begriffenen Resten früherer Obstgehölzpflanzungen. Insbesondere im Südteil des Untersuchungsgebietes (Flst.70) dominierten mehrjährige **nitrophile Großstaudenfluren 03243 (RSBK)** aus Brennnessel, Goldrute und Rainfarn mit Aufwuchs von Pioniergehölzen – insbesondere Spitz-Ahorn und Birke, durchsetzt mit Müll- und Bodenablagerungen.



Ruderal nitrophile Großstaudenflur durchsetzt mit Gartenabfällen aus sukzessiv expandierender nachbarlicher Nutzung



Übergang der Brennnesselflur zu ruderalen Halbtrockenrasen / Landreitgras in der Mitte des UG

In trockeneren, weniger beschatteten Bereichen im Südosten und vor dem besonnten Rande des rückwärtigen Kiefernaufwuchses im Nordwesten des Untersuchungsgebietes fanden sich gräserdominierte **ruderal Halbtrockenrasen 03229 (RSAA)** in geringer Ausdehnung (100m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>), die durch sukzessiven Gehölzaufwuchs (insbesondere Schlehens, Flieder und Pflaumensämlinge) verschatten bzw. zunehmend durch **Landreitgrasflur 03210 (RSC)** verdrängt werden.



sich ausbreitender Gehölzaufwuchs aus Flieder und Schlehe auf Flst.72 westlich und östlich des Hauptgebäudes



Ruderaler Grasflur mit Aspekten aus Frischwiese, Halbtrockenrasen, Landreitgrasflur (in Ausbreitung) und nitrophiler Großstaudenflur (Ampfer, Rainfarn, Brennnessel und Goldrute)

## A1.9 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten durch Abbruch und Grundstücksberäumung Februar 2022

### A1.9.1 Methodik der Untersuchung im September 2021 vor dem Abbruch und der Grundstücksberäumung im Februar 2022

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und das Baugrundstück wurden am 03.09.2021 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr bei sonnig-warmer (18°C), trockener Witterung begangen und auf das Vorhandensein von Indizien für eine Besiedlung durch geschützte Arten - insbesondere Nischen- und Höhlenbrüter, Fledermäuse, Zauneidechsen und Hornissen - untersucht.

Dabei wurden zunächst die Gebäudefassaden von außen - auch mittels Fernglas (Bresser 11x56) - nach Einflugöffnungen, Nestern und Kotspuren unterhalb möglicher Fledermaus-Einflugöffnungen abgesucht.

Die Räume der Abbruchgebäude wurden unter Verwendung einer leistungsfähigen Taschenlampe abgesucht. Sämtliche Räume wurden begangen und nach Nistplätzen von Nischenbrütern, nach Indizien für die Anwesenheit von Fledermäusen und nach Hymenopterenestern abgesucht.

Wo das Dachgebälk der Gebäude frei lag, war es vom Innenraum her gut einsehbar.

Der voraussichtlich von den Abbrucharbeiten und der Müllbeseitigung betroffene, dort eingewachsene Gehölzaufwuchs wurde auf Altnester von Freibrütern und auf für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse geeignete Hohlräume abgesucht.

Die besonnten Freiflächen mit wenig dichtem Stauden- und Grasbewuchs wurde auf das Vorhandensein von thermophilen Reptilien abgesucht. Vorhandene Stein-, Schutt- und Holzhaufen – mithin potentielle Refugien - wurden ebenfalls auf Reptilien, aber auch – in beschatteten, verrotteten bodennahen Bereichen auf Amphibien abgesucht.

### A1.9.2 Potential betroffener geschützter Arten vor dem Abbruch 02-2022

#### Nischen- und Höhlenbrüter

Die Gebäude waren bereits längere Zeit unbewohnt. Fenster und Türen waren offen bzw. zerschlagen. Ein Einflug war jederzeit durch die nachfolgend aufgeführten im näheren Umfeld üblicherweise auftretenden Nischen- und Höhlenbrüter möglich: Haussperling *Passer domesticus*, Kohlmeise *Parus major*, Blaumeise *Cyanistes caeruleus*, Rauchschwalbe *Hirundo rustica*, Mehlschwalbe *Delichon urbicum*, Bachstelze *Motacilla alba*, Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*, Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*, Amsel *Turdus merula*, Mauersegler *Apus apus*.

#### Freibrütende Vogelarten

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch war auch die Beseitigung am Mauerwerk bzw. im Zugangsbereich eingewachsener Gehölze erforderlich, die geeignete Niststandorte für Offenbrüter sein konnten.

#### Potential Fledermäuse

Nur ein kleiner Teil eines Nebengelasses war mit einem Kartoffelkeller unterkellert. Frostfreiheit war hier jedoch nicht gegeben, so dass Winterquartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnten. Im Dachraum der Hauptgebäude und in dort verborgenen geschützten Spalten konnten jedoch Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sein.

Mögliche Kinderstuben / Sommerquartiere von Fledermäusen konnten im Gebälk des Dachraumes und in verborgenen klimatisch geschützten Spalten (etwa unter Dachlatten, in Jalousiekästen, hinter Fensterläden) vorhanden sein. Kleinere Einflugöffnungen konnten auch zwischen den Dachsteinen zu finden sein. Daher wurde hier insbesondere nach Kotspuren unterhalb möglicher Einflugöffnungen gesucht.

### Potential Hornissen

Hornissen bauen ihre Nester gern in Nähe früherer Nester und in wind- und feuchtigkeitsgeschützten Dachgebäuden.

### Potential Zauneidechse

In Bötzow wurden an anderer Stelle insbesondere am südostgeneigten Glienhang und an alten Bahnböschungen bereits Zauneidechsen festgestellt.

Zur dauerhaften Ansiedlung benötigen Zauneidechsen, warme sonnige Plätze in direkter Nachbarschaft von möglichen Verstecken (Holz-, Schutt-, Steinhäufen mit Hohlräumen bis in frostfreie Tiefe (min.80cm). Zur Eiablage benötigen sie grabfähige besonnte Sandflächen.

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotope waren wegen des dichten Großstauden- bzw. Grasbewuchses eher suboptimal als Habitat der Zauneidechse geeignet. Einige Erd-, Schutt- und Holzhaufen im UG insbesondere in der Nähe der ruderalen Halbtrockenrasen-Flecken und Landreitgrasbestände hatten dennoch Potential als Zauneidechsenhabitat.

### A.1.9.3 Beobachtungsergebnisse vor dem Abbruch 02-2022

#### Nischenbrüter

Alle Räume der vorhandenen Gebäude und Nebengelasse waren dem Einflug von Nischenbrütern zugänglich. Allerdings waren diese Räume nicht prädatorensicher. Insbesondere scheint das Untersuchungsgebiet von Waschbären regelmäßig heimgesucht zu werden (Aussage von Anwohnern).

Reste von Schwalbennestern wurden in und an den baulichen Anlagen nicht festgestellt.

Mit Ausnahme von zwei seit mehreren Jahren nicht genutzten Nischenbrüter-Altneuern (im Windfang des Hauptgebäudes Flst.70 knapp unter der Decke auf einer Vorhangverkleidung und im NW-Teil des Nebengelasses Flst.72 direkt auf einer schmalen Nische über einem Deckenbalken) wurden keine Indizien für eine Nutzung als Regenerationsort geschützter nischenbrütender Vogelarten im Jahr 2021 festgestellt.

#### Höhlenbrüter

Nisthilfen für Höhlenbrüter wurden im UG nicht festgestellt. Andere Einflugöffnungen für Höhlenbrüter wurden an den Gebäuden und in den Stämmen der an den Gebäudefundamenten wurzelnden Gehölze ebenfalls nicht festgestellt.

#### Nester von Freibrütern

wurden auf dem für Abbruch und Bereinigung vorgesehenen südöstlichen Grundstücksteil nicht festgestellt.

#### Fledermäuse

Das Vorhandensein von frostfreien Hibernationsräumen von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden. Ein Nebengelass war zwar teilunterkellert. Der vorgefundene Raum war jedoch zu klein, zu weit geöffnet und daher mit Sicherheit nicht frostfrei. Indizien für Sommerlebensräume, (Kotspritzer unter möglichen Einflugöffnungen) wurden nicht festgestellt.

#### Nester von Hautflüglern

Hymenopteren-Nester (Wespen oder Hornissen) wurden in und an den Gebäuden lediglich im Spitzboden des Wohnhauses Flst.70 festgestellt. Hier wurde ein einzelnes Nest der Sächsischen Wespe (*Dolichovespula saxonica*) gefunden, dessen Entstehung jedoch vermutlich mindestens 2 Jahre zurück liegt. Nester geschützter Hymenopteren werden in jedem Jahr neu gebaut.



geeigneter Refugialstandort ca. 20m norwestlich des Nebengelasses Flst. 70

#### Zauneidechse

Wegen der sich ausbreitenden nitrophilen Großstaudenflur (Brennnessel, Goldrute) und des zunehmenden Gehölzaufwuchses schwinden im Plangebietes geeignete Habitate für die Zauneidechse. Lediglich im Osten des Plangebietes und im Norden, östlich des rückwärtigen Baumbestandes, fanden sich 2021 halboffene Bodenflächen, die als Lebensraum der Zauneidechse geeignet wären.

Im Süden des Plangebietes, östlich des rückwärtigen Baumbestandes, war 2021 ein besonnter Holzhaufen vorhanden – mithin ein geeignetes Refugium für die Zauneidechse.

Sonnenplätze und der Bereich des Holzhaufens als potentieller Hibernationsort wurden intensiv auf das Vorhandensein von Zauneidechsen und ggf. im September zu erwartende juvenile Exemplare abgesehen.

Bei der Begehung am 03.09.2021 (geeignete Witterung!) wurden jedoch keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt.

Die Holzablagerungen wurden vorsorglich im Februar 2022 nicht mit beräumt. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgten im Rahmen dieses Fachbeitrags Artenschutz weitere Absuchen. (siehe nachfolgend)

Die zum Abbruch vorgesehenen baulichen Anlagen und die weiteren zur Beseitigung vorgesehenen Müllablagerungen bargen keine geeigneten Habitate für Zauneidechsen.

## Weitere geschützte Arten / Biotope

Nester hügelbauender roter Waldameisen, Amphibien, geschützte Biotope wurden in den für den Abbruch, die Müllbeseitigung und den Gehölzschnitt vorgesehenen Flächen im Südosten des Plangebietes nicht festgestellt.

### A.1.10 Artenschutzprüfung vor Abbruch- und Beräumungsmaßnahme Februar 2022

#### Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Da die Abbruch – und Müllentsorgungs- sowie Gehölzschnittarbeiten zeitnah zur Erfassung erfolgten, aber nicht während der Brutsaison geschützter nischenbrütender Vogelarten, wurde ein artenschutzrechtliches Tötungsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

#### Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Für die im Untersuchungsobjekt vermutlich während deren Brutsaison lebenden ubiquiden Vogelarten wurde ein artenschutzrechtliches Störungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch die Abbruch – und Müllentsorgungs- sowie Gehölzschnittarbeiten nicht ausgelöst, da die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgten und zudem deren lokale Populationen nicht an die Abbruch-Objekte und betroffenen Flächen gebunden sind.

Die Beseitigung der Holzablagerung im Plangebiet wurde vorsorglich unterlassen, da hier mit den nachfolgenden Erfassungen zum Artenschutz im Jahr 2022 zunächst geprüft werden sollte, ob sich hier ein Habitat der Zauneidechse befindet.

#### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ trat nicht ein, da der Gebäudeabbruch, die Müllentsorgungsarbeiten und der Gehölzschnitt außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Fortpflanzungszeit möglicher betroffener geschützter Arten (Vögel) erfolgte. Ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

### A.1.11 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bei den Abbruchmaßnahmen Februar 2022

Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG wurden vermieden durch den Gebäudeabbruch sowie die Beseitigung von Müllablagerungen und in diesem Zusammenhang auch von Gehölzaufwuchs (unter 60cm Stammumfang in 1,30m Höhe) außerhalb der Brutsaison, d.h. vor dem 01.03. bzw. nach dem 30.09.

Die Beseitigung der Holzablagerung im Plangebiet wurde vorsorglich unterlassen, da hier mit den nachfolgenden Erfassungen zum Artenschutz im Jahr 2022 zunächst geprüft werden sollte, ob sich hier ein Habitat der Zauneidechse befindet.

## A 2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen 2022

### Herausnahme einer Waldfläche aus dem Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes

Innerhalb des ursprünglichen Plangebietes (Untersuchungsgebiet) wurde eine waldbaumbestandene Fläche in der frühzeitigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Waldfläche eingeordnet und im Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen. (siehe unter U.4.3.6) Die Waldflächen waren dennoch während der Brutsaison 2022 Gegenstand der Artenschutz-Begehungen.

### A 2.1 Habitate innerhalb des Untersuchungsgebietes

Nachfolgend wird zunächst geprüft, inwieweit das Untersuchungsgebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate 2022 geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und -bewertung im Plangebiet. (siehe unter U.4.2) Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
03110 (RRS)	Vegetationsfreie und – arme Sand-Rohbodenstandorte Deckungsgrad unter 10%	- Sonnenplätze für Zauneidechsen - Nahrungshabitat für Offenflächen bewohnende Insektenfresser (z.B. Bachstelze) - ggf. Hibernationsort für Amphibien und Reptilien
	Befestigte Flächen - Gebäudereste im Erdreich, verbliebene Ablagerungen	
03229 (RSAA)	Ruderale Halbtrockenrasen / sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten, Hibernationsorte und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger - Bruthabitat von Bodenbrütern - Lebensraum geschützter Insekten

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
<b>03249 (RSBX)</b>	Sonstige ruderale Staudenflur	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten, Hibernationsorte und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger - Bruthabitat von Bodenbrütern - Lebensraum geschützter Insekten
<b>05113 (GMR) (GMRA)</b>	Ruderales Wiesenverarmte Ausprägung	- Nahrungshabitat Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger - Bruthabitat bodenbrütender Vogelarten - Regenerationshabitats von Insekten, - Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind
<b>07102 (BLMN)</b>	Laubgebüsch frischer Standorte	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. bei ausreichender Feuchtigkeit Amphibien im Laubhumus und unter Totholz
<b>07113 (BFM)</b>	Feldgehölze mittlerer Standorte	- Bruthabitats für freibrütende Vogelarten - Bruthabitats für höhlenbrütende Vogelarten und Sommerquartiere für Fledermäuse, sofern geeignete Höhlungen in Bäumen vorhanden sind, - hügelbauende Waldameisen auf waldbaumbestandenen Flächen
<b>07174 (BSO)</b>	Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. bei ausreichender Feuchtigkeit Amphibien im Laubhumus und unter Totholz
<b>10110 (PG)</b>	Gärten und Gartenbrachen	- Nahrungshabitat Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger - Bruthabitat für freibrütende Vogelarten

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

## A 2.2 Bedeutung der Umgebung des Untersuchungsgebietes als Habitat

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan (siehe unter 1.3).

Entsprechend den Aussagen unter U.4.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf:

Das Plangebiet umfasst eine baulich vorgenutzte Fläche, die zu 3 Seiten an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt. Südlich angrenzend an das Plangebiet und östlich der an das Plangebiet grenzenden Veltener Straße sind Wohnnutzungen vorhanden. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück einer Tischlerei mit zugehöriger Wohnnutzung. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Garten und den Landschaftsraum. Im Bereich des Plangebietes sind keine Gräben oder Gewässer vorhanden.

In den Siedlungsgebieten südwestlich, südöstlich und nordwestlich und östlich des Plangebietes ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den zugehörigen Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (ggf. künstliche Gartenteiche) und möglichen Hibernationsorten möglich sind.

Wegen der Lage im Siedlungsraum einschließlich der verkehrsreichen Veltener Straße, hat das Plangebiet keine wesentlich biotopverbindende Funktion, die über die Bedeutung der umgebenden siedlungstypischen Biotope hinausgeht. Geschützte Biotope oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

## A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

### A 3.0 Vorbemerkungen

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitats ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter A 2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes.

Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten / Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die angewandten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den Erfassungsprotokollen im Fachbeitrag Artenschutz:

- Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Insekten

### A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

#### A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu vernehmen (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

#### A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A4 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: CANON PowerShot SX730HS. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf mögliche Nisthöhlen abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet. Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes wurden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Von März bis September 2022 erfolgten 20 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung angefertigt.

8 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

Die Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling und Sommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

#### A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Da das Plangebiet im Westen in der Nähe eines bewaldeten Landschaftsraums liegt, die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wohnsiedlungen zudem für Vögel keine Barrieren darstellen, wechseln Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet war in allen Teilen zugänglich, gut begehbar und (mit Fernglas) gut einsehbar.

### A3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)

#### A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen: in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (sonnenexponierte Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)

Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

### A 3.2.2 Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Wegen der sich ausbreitenden nitrophilen Großstaudenflur (Brennnessel, Goldrute) und des zunehmenden Gehölzaufwuchses schwinden im Plangebietes geeignete Habitate für die Zauneidechse.

Lediglich im Osten des Plangebietes und im Norden, östlich des rückwärtigen Baumbestandes, fanden sich 2021 und 2022 halboffene Bodenflächen, die als Lebensraum der Zauneidechse geeignet wären. Im Zusammenhang mit dem Rückbau der 2 Wohngebäude und mehrerer Nebengebäude im Plangebiet im Februar 2022 entstanden an den Standorten der früheren Bebauung weitere Offenflächen mit grabfähigen Böden, teilweise in Verbindung mit Gebäuderesten im Boden, die ebenfalls als Refugium für Reptilien geeignet wären.

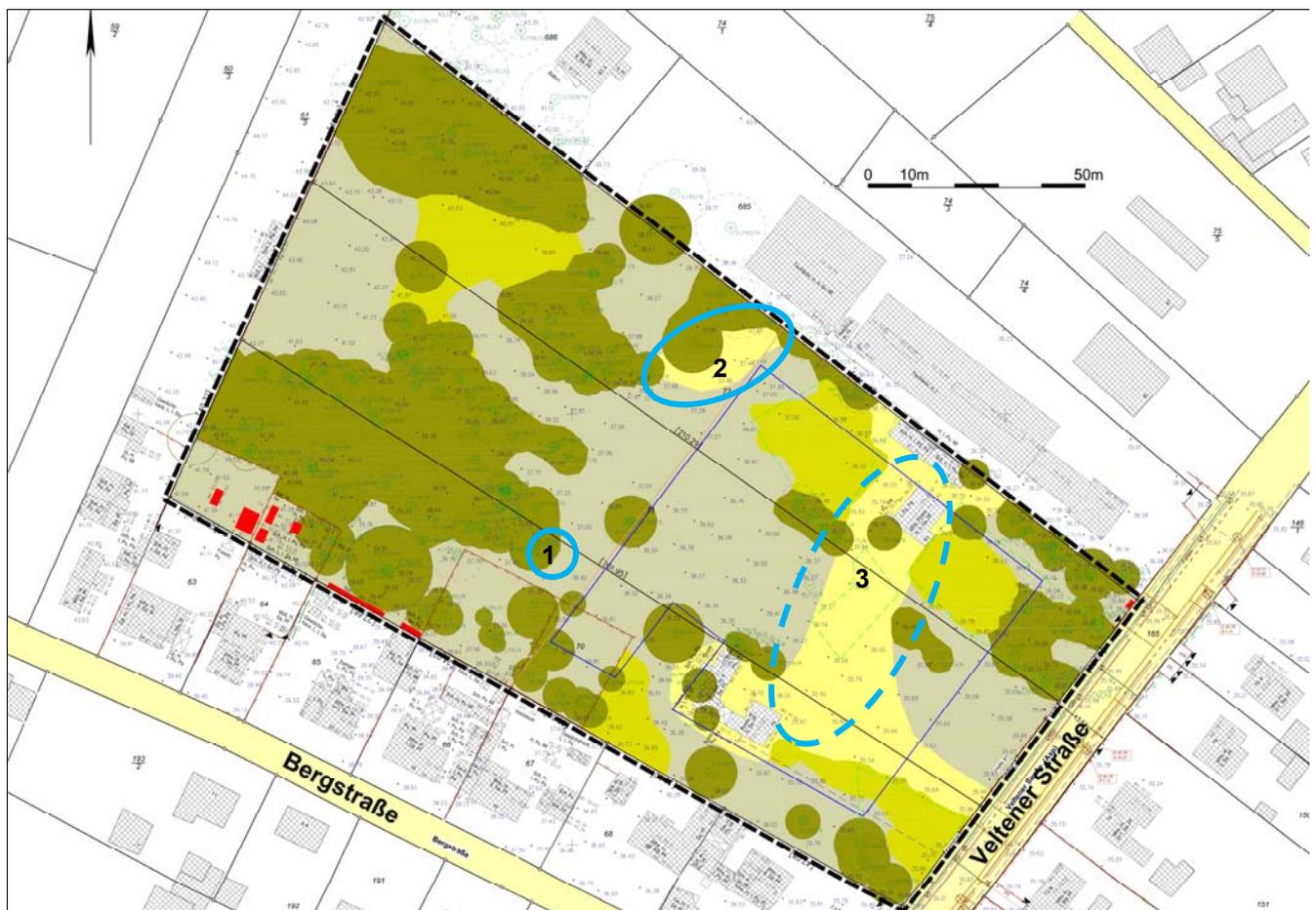
Im Süden des Plangebietes, östlich des rückwärtigen Baumbestandes, war 2021 ein besonnter Holzhaufen vorhanden, der bereits vor den Abriss- und Beräumungsarbeiten 02-2022 als geeignetes Refugium für die Zauneidechse ermittelt wurde. Bei der Begehung am 03.09.2021 (vormittags bei sonniger Witterung) wurden Sonnenplätze und der Bereich des Holzhaufens als potentieller Hibernationsort intensiv auf das Vorhandensein von Zauneidechsen und ggf. im September zu erwartende juvenile Exemplare abgesucht.

Bei der Begehung am 03.09.2021 (geeignete Witterung!) wurden jedoch keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt.

Die Holzablagerungen wurden vorsorglich im Februar 2022 nicht mit beräumt, sodass im Frühjahr-Sommer 2022 im Bereich der Holzablagerungen weitere Absuchen nach Zauneidechsen und anderen Reptilien erfolgen konnten.

Im Rahmen der Tagbegehungen wurde 2022 gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (befestigte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Holzhaufen) nach Zauneidechsen und Blindschleichen abgesucht. Die Absuche des Untersuchungsgebietes geschah bei sonniger, warmer Witterung am 03.09.2021, 29.03.2022, 16.05.2022, 02.06.2022, 26.08.2022 und 06.09.2022. Auch im Rahmen der übrigen Begehungen wurde Augenmerk auf Reptilien und ihre möglichen Habitate gelegt.

**Übersichtskarte der vorrangig abgesuchten Potentialflächen Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter, Blindschleiche)** (Untersuchungsgebiet ist das ursprüngliche Plangebiet einschließlich der Waldfläche, die im Entwurf aus dem Plangebiet ausgenommen wurde)



1 Refugium verrottender Holzstapel

2 nach Nord abgeschirmter besonnter Halbtrockenrasen mit Offenflächen und grabfähigem Boden

3 durch Gebäudeabbruch entstandene besonnte Offenflächen mit grabfähigem Boden

### A 3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

#### A 3.3.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- Vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

#### A 3.3.2 Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse in ihren Nahrungshabitaten wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

### A3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter A3.1 bis A3.3 dargelegten Beobachtungen erfolgten zugleich weitere artenschutzfachlich relevante Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von hügelbauenden Roten Waldameisen sowie das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel und von Amphibien.

Da im Plangebiet und dessen Umgebung keine Gewässer vorhanden sind, bietet es keinen primären Lebensraum für Amphibien.

## A 4 Erfassungen geschützter Arten

### A 4.1 Erfassungsprotokolle 2022

#### Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A3.

<b>Rot</b>	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
<b>Schwarz</b>	Tagbegehung
<b>Grün</b>	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten – insbes. Zauneidechse
<b>Blau</b>	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

**A**

Datum	Uhrzeit	Wetter /Umstände	Beobachtungen
03.09. 2021	10.00- 11.00	heiter-sonnig 18°C	- Bestandserfassung zum Abbruch vorgesehener Gebäude - siehe A.1.9.3 - Absuche auf Nistplätze Nischenbrüter: Funde: zwei seit mehreren Jahren nicht genutzte Nischenbrüter-Altnerster: im Windfang des Hauptgebäudes Flst.70 knapp unter der Decke auf einer Vorhangverkleidung und im NW-Teil des Nebengelasses Flst.72 direkt auf einer schmalen Nische über einem Deckenbalken) - Absuche auf Indizien für FM – keine Funde - Absuche auf Hornissennester – nur Reste Altnerst Sächsische Wespe - Absuche geeigneter Habitats für thermophile Reptilien – keine Individuen festgestellt

**B**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
24.02. 2022	11.00- 12.00	wolkig 10°C	- Mehrere <b>Grünfinken</b> Sichtung SO Fliedergebüsch - <b>Blaumeise</b> Sichtung SO nahe Grundstück Bergstr.16 - <b>Amsel</b> Sichtung Gartenabzäunung hinter Bergstraße 18 - <b>Amsel</b> Sichtung NO in Ahorngruppe nahe Veltener Straße

**C**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.02. 2022	6.30- 7.30	Bedeckt -1°C Sonnenaufgang	- <b>Star</b> revieranzeigend NW Flst.72 an Wiese nahe Grundstücksgrenze - <b>Amsel</b> W Nahrungssuche im Laubhumus - <b>Blaumeise</b> Sichtung SO - Bestandserfassung Höhlen: Hohle Apfel- und Birnenbäume in SM und SO (Öffnungen jedoch sehr groß) - einige neu aufgehängte <b>Nistkästen</b> (freihängend) hinter Grundstück Bergstraße 24 - <b>Nistkasten Halbhöhlenbrüter</b> an Kastanie hinter Grundstück Bergstr.20

**D**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.03. 2022	14.00- 14.45	Klar 12°C	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend SO - <b>Baumläufer</b> Sichtung SW - <b>Elster</b> 3x Überflug O - totes Reh - <b>Amsel</b> S - Sichtung

**E**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.03. 2022	6.30- 7.15	Bedeckt 4°C Sonnenaufgang	- <b>Grünfink</b> revieranzeigend Flst.72 O Fliederhecke - <b>Hausperlinge</b> nahe Grundstück Veltener 77 (dort 2Ponys) - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend SO in Baum Nr.2 - <b>Erlenzeisige</b> (ca.20?) in Nadelgehölzgruppe an Nordostgrenze - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend Flst.71 M - <b>Amsel</b> revieranzeigend in Ahorngruppe NO - totes Reh ist entfernt

**F**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.03. 2022	6.45- 7.30	Bedeckt 6°C	- <b>Amsel</b> revieranzeigend von Douglasiengruppe - <b>Nebelkrähe</b> Nahrungssuche Offenland ehem. Abbruchgelände - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend SO bei Baum 2 - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend Gartenausäunung hinter Bergstr.22 - <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend Flst.71 NM - <b>Ringeltaube</b> SO - revieranzeigend

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.03. 2022	12.45- 13.15	Sonnig 12°C	- <b>Blaumeise</b> SO - Sichtung - Kreisender <b>Kolkkrabe</b> in großer Höhe M (Überflug) - 2 <b>Kohlmeisen</b> M in Schlehen nahe Douglasien (Sichtung) - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigen NO nahe Straße und Tischlerei - <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend Flst.70 W - <b>Grünfink</b> revieranzeigend in Flieder und bei Baum Nr.2 SO - <b>Buntspecht</b> Nahrungsgast WM Kieferngruppe - Absuche Zauneidechse: ohne Funde

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.04. 2022	6.45- 7.30	Diesig bis sonnig 1°C Sonnenaufgang Wind aus W	- <b>Grünfink</b> Sichtung SO - <b>Amsel</b> revieranzeigend von Douglasie - <b>Amsel</b> revieranzeigend Westrand - <b>Nebelkrähe</b> revieranzeigend auf Birke Mitte - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend Gartenausäunung hinter Bergstraße 18 - mehrere <b>Stieglitze</b> Mitte Offenland

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter /Umstände	Beobachtungen
10.04. 2022	18.15- 19.00	6°C zunächst Son- nenschein dann Schauer - Abend	- <b>Kohlmeise</b> Sichtung bei Gartenausäunung W hinter Bergstraße 22 - <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend W Baumgruppe Kiefern Flst.70 - <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend in Gehölzfläche W - <b>Ringeltauben</b> revieranzeigend in Kastanie

**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.04. 2022	06.45- 7.15	4°C Sonnenaufgang	- <b>Nachtigall</b> NW in Nachbargrundstück - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend nahe Grundstück Veltener Str.77 SO - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend SW - <b>Gartenrotschwanz</b> westlich außerhalb Untersuchungsgebiet - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend bei Gartenausäunungen Kastanie SW - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend bei Baum 2 SO - <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend Mitte W

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.04. 2022	07.30- 08.00	6°C bedeckt Sonnenaufgang	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend an Gartenauszäunung hinter Bergstr.18 - <b>Blaumeise</b> Sichtung bei Nistkästen SW - <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend MW (Fotonachweis) - <b>Gartengrasmücke</b> revieranzeigend MW - <b>Zilpzalp</b> revieranzeigend von Zitterpappelgruppe - <b>Amsel</b> revieranzeigend in W, SO, N und NO - <b>Nachtigall</b> revieranzeigend westlich UG

**L**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05. 2022	5.45- 6.15	Nebel 6°C Fliederblüte Sonnenaufgang	- <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend bei Baum Nr.2 - <b>Nachtigall</b> revieranzeigend in Gehölzgruppe NO - <b>Nachtigall</b> revieranzeigend im nördlichen Nachbargrundstück - <b>Zilpzalp</b> revieranzeigend nördlich - <b>Mönchsgrasmücke</b> (audio) revieranzeigend Flst.71 W - <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend Flst.70 W - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend SO

**M**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.05. 2022	11.00- 12,00	25°C klar	- Absuche auf Zauneidechsen in potenziellen Schwerpunkten – keine Sichtung - <b>Buchfink</b> revieranzeigend Flst.72 Mitte Nord (vor Tischlerei W) - <b>Kohlmeise</b> , Sichtung an Solitärkiefer - <b>Eichelhäher</b> Sichtung Mitte-Süd an Kieferngruppe - <b>Nachtigall</b> revieranzeigend NO Schlehen-Flieder-Gebüsch - <b>Pirol</b> revieranzeigend von weiter nördlich - <b>Turmfalke</b> Überflug

**N**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06. 2022	13.00- 14.00	20°C heiter	- Absuche Zauneidechsen: ohne Fund - <b>Gartenrotschwanz</b> revieranzeigend und Sichtung SM bei Douglasien - <b>Bachstelze</b> Sichtung auf veget.-freier Fläche Abbruch Flst.72

**O**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.06. 2022	4.15- 4.45	12°C klar Sonnen- aufgang	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend an Gartenauszäunung SM - <b>Haussperlinge</b> SO - <b>Amsel</b> revieranzeigend NO und NW

**P**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.06. 2022	21.30- 22.00	22°C klar Sonnen- untergang	- <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend Baum Nr.2 - <b>Amsel</b> revieranzeigend 3x - <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigen Kieferngehölz Mitte - Schwerpunktabsuche <b>Fledermäuse: vereinzelt Exemplare</b> auf Nahrungssuche über Grundstücksrand zur Bergstraße

**Q**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.06. 2022	21.00- 22.00	Klar Sonnenunter- gang	- <b>Ringeltaube</b> Sichtung Freifläche W - <b>Nebelkrähe</b> Sichtung auf Douglasie M - <b>Amsel</b> revieranzeigend NO - Keine Sichtung von Fledermäusen trotz günstiger Witterung

**R**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.08. 2022	12.00- 12.30	22°C Sonnig-trocken	Absuche Zauneidechse: keine Nachweise thermophiler Reptilien

**S**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.09. 2022	20.00- 20.30	18°C klar windstill	- Keine Sichtung von Fledermäusen trotz günstiger Witterung

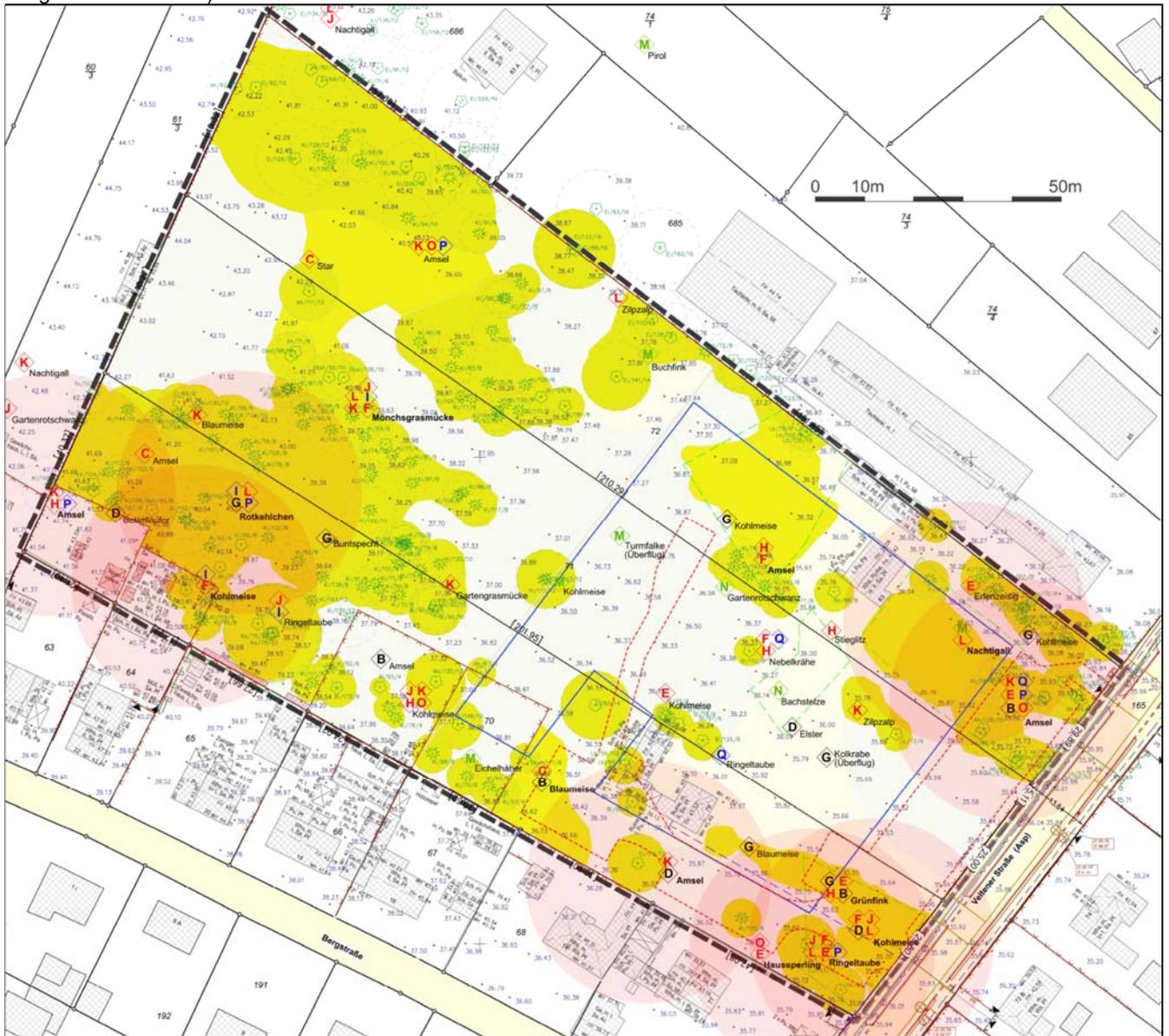
**T**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.09. 2022	12.30- 13.00	20°C sonnig-trocken	Absuche Zauneidechse: - keine Funde

### A.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten 2022

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter A5 ff.)

(Untersuchungsgebiet ist das ursprüngliche Plangebiet einschließlich der Waldfläche, die im Entwurf aus dem Plangebiet ausgenommen wurde)



Art-Bezeichnung in Fettdruck  
= Brutrevier

- ✕ Begehung am Morgen (Sonnenaufgang)
- ✕ Begehung am Tag
- ✕ Begehung am Tag sonnig über 18°C
- ✕ Begehung am Abend (Sonnenuntergang)

- geplante Umgrenzung baulicher Anlagen
- Umgrenzung geplanter Stellplätze

## A 5. Avifauna

---

### A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

---

#### A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

---

Am Südrand des Plangebiets befinden sich auf Flst.70 mehrere alte Obstbäume, die Höhlungen aufweisen, in denen Höhlenbrüter nisten könnten. Die Öffnungen sind jedoch zumeist zu groß für die ubiquiden Höhlenbrüter unter den Singvögeln (Kohl- und Blaumeise, Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper u.ä.) Im Westteil des Plangebiets, insbesondere in den durch die Nachbarschaft von der Bergstraße ausgezäunten Grundstücksteilen wurden in der Vergangenheit Nistkästen aufgehängt, die teils in desolatem Zustand sind. Im Frühjahr 2022 kamen offenbar weitere 5 freihängende Nistkästen dazu. Eine regelmäßige Überwachung oder Reinigung der Nistkästen hat nicht stattgefunden. Im Untersuchungsgebiet, vor allem am Südwestrand des Plangebietes wurden **Kohl- und Blaumeisen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Buntspecht, Star und Baumläufer** als Nahrungsgäste festgestellt.

Mehrfach revieranzeigendes Verhalten zeigten: **Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling**, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ihre Niststätten sich in den Nistkästen im Plangebiet und in solchen in den benachbarten Siedlungsgärten an der Bergstraße befinden.

Die hohlen Obstbäume im Osten des Untersuchungsgebietes wurden im Jahr 2022 nicht durch Höhlenbrüter als Fortpflanzungsstätte genutzt.

#### A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

---

Das Plangebiet wurde in laublosem Zustand im Frühjahr 2022 auf das Vorhandensein von **Altnestern** abgesucht. Altnester von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2022 im Plangebiet nicht festgestellt.

Mehrfach revieranzeigendes Verhalten zeigten im Untersuchungsgebiet folgende offenbrütende Arten:

**Nachtigall, Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Grünfink.**

Mehrfach revieranzeigendes Verhalten deutet auf ein vorhandenes Brutrevier hin und gilt daher als Brutnachweis auch wenn die entsprechenden Nester nicht aufgefunden wurden. Bei Amsel, Nachtigall, Ringeltaube und Grünfink kann von je mindestens 2 Brutrevieren im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld ausgegangen werden. Auf eine Aufsuche des jeweiligen Nistplatzes wurde zum Schutz der Tiere verzichtet.

Darüber hinaus wurden durch Sichtung oder Audionachweis weitere offenbrütende Arten im Plangebiet festgestellt: **Eichelhäher, Elster, Nebelkrähe, Kolkrabe, Erlenzeisig, Buchfink, Zilpzalp, Gartengrasmücke, Stieglitz.** Für diese Arten wurden keine Fortpflanzungsstätten im Plangebiet festgestellt. Sie nutzen das Plangebiet als Nahrungsgäste.

#### A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

---

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Begehungen 2022 keine Bodenbrüter oder deren Fortpflanzungsstätten festgestellt.

Nach Auskunft von Anliegern wird das Plangebiet regelmäßig von Waschbären heimgesucht, das Gebiet ist zudem vielfach von Katzenpfaden durchzogen. Der Prädatorendruck auf Bodenbrüter ist offensichtlich hoch. Das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern im Bereich des Plangebietes ist deshalb auch zukünftig unwahrscheinlich.

#### A 5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

---

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine für Nischenbrüter geeigneten Niststrukturen. Die vor dem im Februar 2022 erfolgten Gebäudeabbruch in den Ruinen im September 2021 festgestellten 2 Nischenbrüternester waren bereits stark devastiert und stammten offensichtlich aus lang zurückliegenden Nutzungszeiten.

Unter (gelegentlich) nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als **Nahrungsgäste** festgestellt:

**Bachstelze, Haussperling und Amsel.**

## A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Verortung	Beobachtung
Bachstelze	vegetationsfreie Fläche nach Abbruch Flst.72	Sichtung Nahrungssuche
Baumläufer	SW hinter Bergstr.24	Sichtung Nahrungssuche
Buchfink	Flst.72 Mitte Nord (vor Tischlerei W)	1x Revieranzeigender Gesang
Buntspecht	Westteil Mitte Kieferngruppe	Nahrungssuche
Eichelhäher	Westteil Mitte Kieferngruppe	Nahrungssuche
Elster	Ostteil des Plangebietes	3Stck. Überflug
Erlenzeisig	In Nadelholzgruppe Nordostgrenze	Ca.20 Stck. Schwarm Nahrungssuche
Gartengrasmücke	Mitte Westteil UG	1x Revieranzeigender Gesang
Gartenrotschwanz	Westlich außerhalb UG Mitte UG Süd (bei Douglasiengruppe)	1x Revieranzeigender Gesang 1x Sichtung Nahrungssuche
Kolkrabe	Überflug	Überflug
Nebelkrähe	Offenland, ehem. Abbruchgelände Birke Mitte auf abgestorbener Douglasie	Nahrungsgast 1x revieranzeigend Sichtung
Pirol	Weit nördlich UG	1x Revieranzeigender Gesang
Star	NW Flst.72 an Wiese nahe Grundstücksgrenze	1x Revieranzeigender Gesang
Stieglitz	Mitte Offenland	Mehrere Tiere, Nahrungssuche
Turmfalke	Überflug	Überflug
Zilpzalp	Zitterpappelgruppe Nördlich UG-Tischlerei	1x revieranzeigend 1x revieranzeigend

## A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe der ökologischen Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten und des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten

Folgende Vogelarten, die Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Verortung	Anzahl der Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
<b>Nachtigall</b> <i>Luscinia megarhynchos</i>	19.04. NW in Nachbargrundstück – Gesang 30.04. westlich UG – Gesang 09.05. Gehölzgruppe N – Gesang 09.05. im nördlichen Nachbargrundstück – Gesang 16.05. NO Schlehen-Flieder-Gebüsch – Gesang	1
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	24.02. Gartenabzäunung hinter Bergstr.18 – Sichtung 24.02. NO in Ahorngruppe nahe Veltener Str. – Sichtung 28.02. W Laubhumus – Nahrungssuche – Sichtung 09.03. S - Sichtung 17.03. Ahorngruppe NO – Gesang 29.03. Douglasiengruppe – Gesang 04.04. Douglasie – Gesang 04.04. Westrand – Gesang 30.04. W – Gesang 30.04. SO – Gesang 30.04. Nord – Gesang 30.04. NO – Gesang 10.06. NO – Gesang 10.06. NW – Gesang 16.06. NO – Gesang 16.06. W – Gesang 16.06. N – Gesang 28.06. NO - Gesang	3
<b>Blaumeise</b> <i>Parus caeruleus</i>	24.02. SO nahe Grundstück Bergstr.16 – Sichtung 28.02. SO – Sichtung 29.03. SO – Sichtung 30.04. SW bei Nistkästen - Sichtung	1
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	09.03. SO – Gesang 17.03. Flst.71 Mitte – Gesang 29.03. SO bei Baum 2 – Gesang 29.03. Gartenauszäunung hinter Bergstr.22 – Gesang 29.03. M in Schlehen nahe Douglasien – Sichtung 29.03. NO nahe Straße und Tischlerei – Gesang 04.04. Gartenauszäunung hinter Bergstr.16 – Gesang 10.04. Gartenauszäunung W hinter Bergstr.22 - Gesang 19.04. nahe Grundst. Veltener Str.77 SO – Gesang 19.04. SW – Gesang 30.04. an Gartenauszäunung hinter Bergstr.18 - Gesang 09.05. SO – Gesang 16.05. Solitärkiefer – Sichtung 19.06. Gartenauszäunung SM – Gesang	2

Art	Verortung	Anzahl der Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla</i>	29.03. Flst.71 NM – Gesang 10.04. Gehölzfläche W – Gesang 19.04. MW – Gesang 30.04. MW – Gesang und Sichtung 09.05. MW – Flst.71 W – Gesang	1
<b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i>	24.02. SO Fliedergebüsch mehrere Ind.- Sichtung 17.03. Flst.72 (Nord) – O Fliederhecke – Gesang 29.03. Flieder bei Baum Nr.2 SO – Gesang 04.04. SO – Sichtung	1
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	17.03. SO Baum Nr.2 – Gesang 29.03. SO – Gesang 10.04. Kastanie – Gesang 19.04. bei Gartenauszäunung Kastanie SW – Gesang 19.04. bei Baum Nr.2 SO – Gesang 09.05. Baum Nr. 2 SO – Gesang 16.06. Baum Nr. 2 – Gesang 28.06. Freifläche W – Sichtung	1
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	29.03. Flst.70 W – Gesang 10.04. W Baumgruppe Kiefern Flst.70 – Gesang 09.05. Flst.70 W – Gesang 16.06. Kieferngehölz Mitte – Gesang	1

Nachfolgende Angaben gemäß **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 September 2018** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

Erläuterungen:

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz  
 (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte  
 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

#### Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und –zeiten und Häufigkeit:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Vorkommen (Häufigkeit)
<b>Nachtigall</b> <i>Luscinia megarhynchos</i>	B F	(1)	-	1	-	M04 - M08	Häufig, stabil
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	N F	(1)	-	1	-	A02 – E08	Sehr häufig
<b>Blaumeise</b> <i>Parus caeruleus</i>	H	(2a)	x	3	-	M03 – A08	Sehr häufig
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	H	(2a)	x	3	-	M03 – A08	Sehr häufig
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla</i>	F	(1)	-	1	-	E03 – A09	Sehr häufig
<b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i>	F	(1)	-	1	-	A4 – M09	Sehr häufig

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Vorkommen (Häufigkeit)
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	F N	(1)	-	1	-	E02 – E11	Sehr häufig
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	B N	(1)	-	1	-	E03 – A09	Sehr häufig

Die im Plangebiet brütenden Singvogelarten sind **besonders geschützt nach BNatSchG** und **Arten der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang:Art.1.**

Von den **8 Brutvogelarten**, für die im Plangebiet **Fortpflanzungsstätten** festgestellt wurden, haben keine **Arten** einen Schutzstatus gemäß **Roter Listen**.

#### **A 5.4 Bedeutung des Plangebietes (Untersuchungsgebiet) als Lebensraum der Avifauna**

Im UG wurden 24 Vogelarten festgestellt, von denen 8 im Plangebiet brüten. Aus diesen Gründen wird dem UG eine insgesamt mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

#### **A 5.5 Artenschutzprüfung Avifauna**

##### **A 5.5.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

Bei den Erfassungen zum Artenschutz 2022 wurden im Baumbestand des Plangebietes, der für die Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich gefällt werden muss (siehe unter U.4.3), keine Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten festgestellt. Das Plangebiet ist wegen des insgesamt sehr umfangreichen Gehölzbestandes für Brutvögel ein Biotop mittlerer Wertigkeit und insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebietes, der als Grünfläche Garten festgesetzt werden soll, wurden mehre Fortpflanzungsstätten von garten- und waldbewohnenden Vogelarten festgestellt. In den Folgejahren könnten sich in den für die Umsetzung der Planung zu fällenden Bäumen Fortpflanzungsstätten von Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen ansiedeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Darüber hinaus kann die Fällung weiterer Bäume zur Umsetzung der Planung erforderlich werden, die nach dem bisherigen Planungsstand der Objektplanung noch nicht absehbar ist.

Insofern Eingriffe in den Gehölzbestand in der Brutzeit der Vögel stattfinden, könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

##### **A 5.5.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „*als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert*“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Die im Plangebiet brütenden Arten sind nicht auf der **Roten Liste des Landes Brandenburg** aufgeführt. Da die lokalen Populationen der im Plangebiet brütenden Vogelarten nicht auf das Plangebiet begrenzt sind, sind bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf Grund der vorliegenden Planung keine Störwirkungen abzusehen, die signifikant und nachhaltig zu einer Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolges der jeweiligen lokalen Population führen.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

### A 5.5.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden folgende Brutvogelarten festgestellt, für die der **Schutz der Fortpflanzungsstätte** gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG **nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt**:

- Nachtigall
- Amsel
- Mönchsgrasmücke
- Grünfink
- Ringeltaube
- Rotkehlchen

Im Plangebiet wurden keine Brutvogelarten festgestellt, für die der **Schutz der Fortpflanzungsstätte** gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG **mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte erlischt**:

-

Im Plangebiet wurden folgende Brutvogelarten festgestellt, für die der **Schutz der Fortpflanzungsstätte** gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG **mit der Aufgabe des Reviers erlischt**:

- Blaumeise
- Kohlmeise

Bei den Erfassungen zum Artenschutz 2022 wurden im Baumbestand des Plangebietes, der für die Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich gefällt werden muss (siehe unter U.4.3), keine Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten festgestellt. Das Plangebiet ist wegen des insgesamt sehr umfangreichen Gehölzbestandes für Brutvögel ein Biotop mittlerer Wertigkeit und insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebietes, der als Grünfläche Garten festgesetzt werden soll, wurden mehr Fortpflanzungsstätten von garten- und waldbewohnenden Vogelarten festgestellt. In den Folgejahren könnten sich in den für die Umsetzung der Planung zu fällenden Bäumen Fortpflanzungsstätten von Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen ansiedeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Darüber hinaus kann die Fällung weiterer Bäume zur Umsetzung der Planung erforderlich werden, die nach dem bisherigen Planungsstand der Objektplanung noch nicht absehbar ist.

Insofern Eingriffe in den Gehölzbestand in der Brutzeit der Vögel stattfinden, könnte es zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** ausgelöst.

Sofern hiervon Arten betroffen sind, bei denen der **Schutz der Fortpflanzungsstätte** gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG **mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte** erlischt, würden hierdurch auf außerhalb der Brutzeit **Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** aufgelöst werden.

### A 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

Bei den Erfassungen zum Artenschutz 2022 wurden im Baumbestand des Plangebietes, der für die Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich gefällt werden muss (siehe unter U.4.3), keine Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten festgestellt. Das Plangebiet ist wegen des insgesamt sehr umfangreichen Gehölzbestandes für Brutvögel ein Biotop mittlerer Wertigkeit und insbesondere im rückwärtigen Teil des Plangebietes, der als Grünfläche Garten festgesetzt werden soll, wurden mehr Fortpflanzungsstätten von garten- und waldbewohnenden Vogelarten festgestellt. In den Folgejahren könnten sich in den für die Umsetzung der Planung zu fällenden Bäumen Fortpflanzungsstätten von Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen ansiedeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Darüber hinaus kann die Fällung weiterer Bäume zur Umsetzung der Planung erforderlich werden, die nach dem bisherigen Planungsstand der Objektplanung noch nicht absehbar ist. Aus diesen Gründen werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### IV. Hinweise zum Artenschutz

##### Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

*Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor künftige Eingriffe in den Baumbestand diesen durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.*

*Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).*

Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten. Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

### Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

#### **§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

...

(5) *Es ist verboten,*

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

**Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten zu vermeiden.**

## **A.6 Erfassungsergebnisse Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter, Blindschleiche)**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitatsignung (siehe unter A 3.2.2) wurde im Rahmen der Tagbegehungen 2022 gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (befestigte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Holzhaufen) nach Zauneidechsen, Schlingnattern und Blindschleichen abgesucht. Die Absuche des Untersuchungsgebietes geschah bei sonniger, warmer Witterung am 03.09.2021, (29.03.2022 Erfassung potentieller Habitats) 16.05.2022, 02.06.2022, 26.08.2022, 06.09.2022. Auch im Rahmen der übrigen Begehungen wurde Augenmerk auf Reptilien gelegt.

**Im Jahr 2022 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden.**

Da die möglichen Habitats mit grabfähigem Boden räumlich weit von den Versteckmöglichkeiten im Bereich des Holzhaufens entfernt sind, und im Plangebiet im Übrigen einen dichten Bewuchs mit Hochstauden und Gehölzen vorhanden ist, weist das Plangebiet offenbar keine Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse, die Schlingnatter und andere Reptilien wie die Blindschleiche auf.

Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

## **A 7. Fledermäuse**

### **A 7.1 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen**

Im Laufe des Jahres 2022 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß den Erfassungsprotokollen im Plangebiet Begehungen am 10.04.2022, 16.06.2022, 28.06.2022 und 02.09.2022 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten. Während der Begehungen wurde im Frühling /Frühsommer 2022 nur geringe Aktivität von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Dabei hatten Fledermäuse ihre Quell- und Ausgangsräume für Nahrungsflüge, soweit erkennbar, in den benachbarten Siedlungsgebieten. Die Nahrungsflüge erfolgten über den Offenflächen im Plangebiet.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Im Plangebiet wurden keine als Winterquartier geeigneten Räume festgestellt. Auch Indizien für die Besiedelung von Sommerquartieren von Fledermäusen in Spalten oder Hohlräumen der vorhandenen Bäume wurden nicht festgestellt.

## A 7.2 Artenschutzprüfung Fledermäuse

**Im Jahr 2022 wurden im Untersuchungsraum lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben).** Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

In den Folgejahren könnten sich in Baumbestand im Plangebiet Rückzugsräume von Fledermäusen (Sommerquartiere) entwickeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Insofern Eingriffe in den Gehölzbestand in der Zeit der eventuellen zukünftigen Nutzung der Sommerquartiere von Fledermäusen im betroffenen Baumbestand erfolgen, könnte es zur Tötung von Tieren oder zur Zerstörung von Ruhestätten kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG** ausgelöst.

## A 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)

Vorsorglich werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

*Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor künftige Eingriffe in den Baumbestand diesen durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.*

*Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).*

*Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten. Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.*

## A 8 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2022 wurden weitere besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Es wurden weder Amphibien noch Hinweise auf einen geeigneten Lebensraum für diese im Plangebiet festgestellt.

Im Plangebiet ist kein geeigneter alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden. Hügelbauende Rote Waldameisen wurden nicht festgestellt.

Mit der geplanten Umgestaltung des Plangebietes zu einem Wohngebiet (Seniorenwohnen) und mit zugehöriger parkartiger Gartenfläche kann sich die Habitateignung des Plangebietes für Amphibien (falls z. B. geeignete Teiche angelegt werden) verbessern. Mit dem Vorkommen von Kleinsäugetieren wie z. B. Igel, ist im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls zu rechnen.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäugetiere im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen**

*Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäugetiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

## A 9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

### Avifauna und Fledermäuse

#### Vorsorgliche Hinweise zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des (§44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG)

##### **IV. Hinweise zum Artenschutz**

##### Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand diesen durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten. Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

#### Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu im §39 Abs.5:

##### **§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

...

##### (5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

**Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten zu vermeiden.**

### Amphibien und Kleinsäuger

Vorsorglich wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind 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.

## 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 (BAZ AT 08.06.2017 B5)
- Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- 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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021
- 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- vom 03.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

## Quellennachweis

- Flächennutzungsplans Gemeinde Oberkrämer (März 2008)
- Geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020 für den Feststellungsbeschluss, noch nicht wirksam)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Brandenburg-viewer
- 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)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://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](http://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/>)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022)

**Gemeinde Oberkrämer**  
**Bebauungsplan Nr. 83 /2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ OT Bötzw**  
September 2022

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

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude gemäß Festsetzung Abs.(3),
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Gemäß §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO **nicht zulässig** sind:  
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

**(2) Gemäß §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes** werden. Das sind:

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

**(3) Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** (§9 Abs.1 Nr.8 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Wohnungen für alte Menschen sowie Wohngebäude, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig.

Die Wohnungen im Plangebiet müssen die Anforderungen gemäß § 50 BbgBO (barrierefreies Bauen) erfüllen.

#### **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 das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:  
Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ um 100% bis zu GRZ 0,6 überschritten werden darf.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

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

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 85m.

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

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern oder rückzuhalten.

## 5. Private Grünfläche Garten (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)

---

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Garten sind bauliche Anlagen für Gartengestaltung zulässig. Die Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche Garten darf insgesamt 15% der privaten Grünfläche Garten nicht übersteigen. Naturnahe Teichanlagen oder Feuchtbiotope sind nicht auf die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung gemäß Satz 2 anzurechnen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Garten sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs. (1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie unterirdische Zisternen für Regenwasser zulässig.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)

---

### 6.1 Anpflanzen von Bäumen

An den Standorten der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte gebietsheimische hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Hierfür ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

Die Pflanzungen müssen die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erfüllen, die nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Die Pflanzungen sind auf den Ausgleich nach der Baumschutzsatzung für die Fällung von Bäumen im Plangebiet mit anzurechnen.

### 6.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

### 6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind 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.

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

---

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bis zu einer Tiefe von 43 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>A</sub>) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 16.09.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

### 1. Erforderliche Stellplätze (§87 Abs.4 Nr.1 BbgBO)

(1) Unter folgenden kompensatorischen Voraussetzung gilt für das Plangebiet eine Minderung der erforderlichen Stellplatzzahl gemäß Abs. (2):

- verfügbarer Fahrdienst im Plangebiet
- Verfügbarkeit von mindestens 2 Pkw für Carsharing im Plangebiet

(2) Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 gilt im Plangebiet abweichend die Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß der **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 02.12.2005, Anlage 1 - Richtzahl für den Stellplatzbedarf-**, wie folgt:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.1	Mehrfamilienhäuser	0,5 je Wohnung bis zu 80m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 1,0 je Wohnung über 80m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche

## III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Unter Beachtung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung II.1. gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer in der jeweils gültigen 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 in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

## IV. Hinweise zum Artenschutz

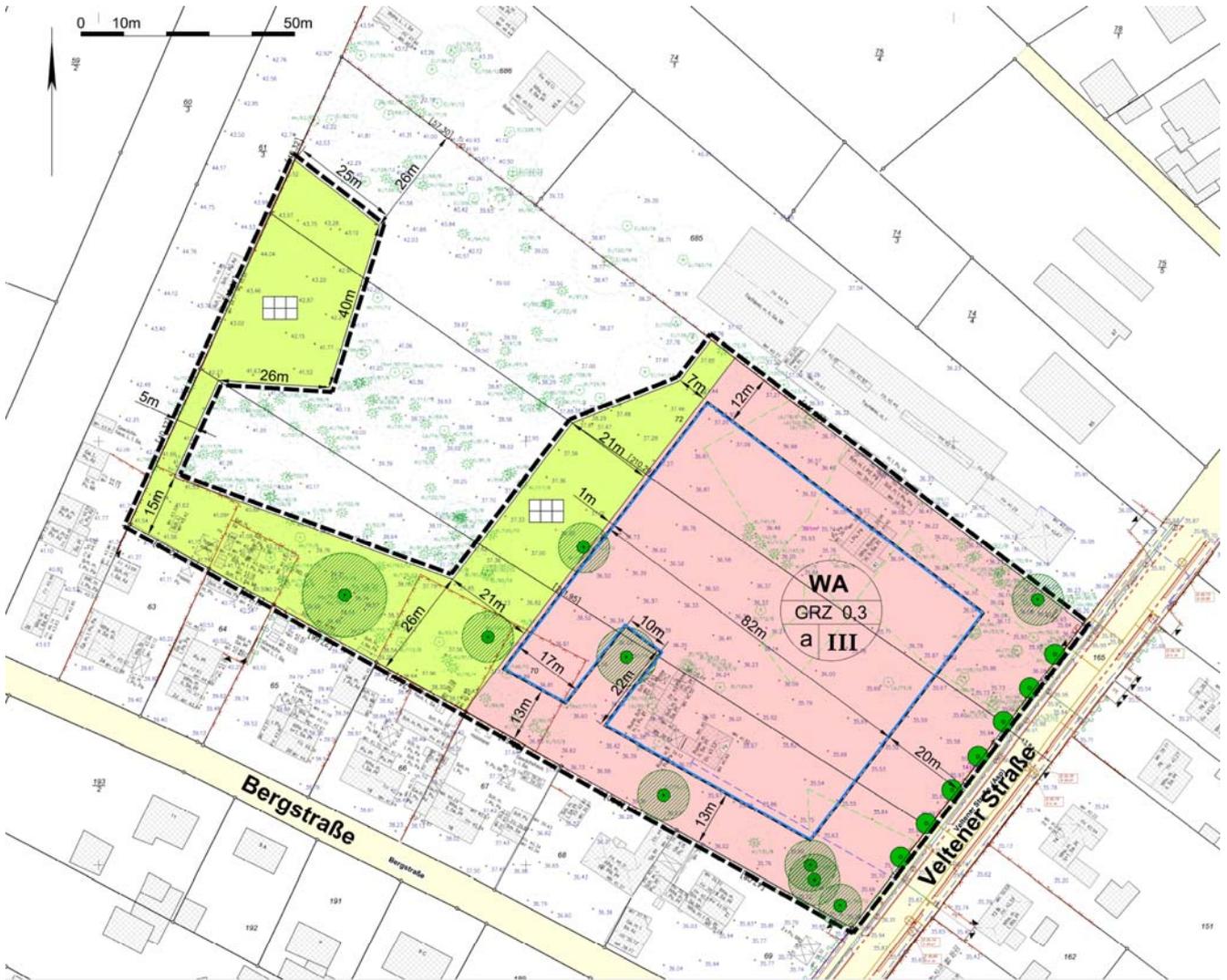
### Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand diesen durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten. Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

**Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 83 /2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ OT Bötzow**



**Planzeichenerklärung**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

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

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

**a** abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3 (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweisliche Darstellungen**

Bemaßung Maßangabe in Meter

**Erläuterung der Nutzungsschablone**

Grundflächenzahl (§16 BauNVO) **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
 abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3 (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO) **GRZ 0,3**  
**a III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

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

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

Zweckbestimmung:

Garten

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

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

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstücksnummer

zum Zeitpunkt der Vermessung vorhandenes Gebäude  
 vorhandene Zäunung / vorh. Pforte / Zufahrt  
 vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe / vorh.E-Säule / vorh. Leuchte

vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

## **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-**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
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
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
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
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
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
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
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, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) und §§ 4, 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (BbgKAG) vom 31. März 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 36) in Verbindung mit §§ 22 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BBG I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie § 8 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Brandenburgischen NaturschutzausführungsG und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 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.
- (3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.
3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

### **§ 2**

#### **Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Hain- und Rotbuchen, Ahorne, Rosskastanien und der Walnuss die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 94 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) und Nadelbäume die einen

Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Durchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;

2. Obstbäume (außer Echte Walnuss – *Juglans regia*), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, 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) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §39 Abs. 1 BNatSchG;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 29, 30 Bundesnaturschutzgesetz

### **§ 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 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 sowie Anhänger z.B. Wohnwagen, Werbeträger oder Lastenanhänger.

(3) Während der Zeit vom 01. März bis 30. September ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder zu beseitigen jeglicher Vegetation, unabhängig von ihrer Größe, nach § 39 Abs. 5 S. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten.

(4) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses) 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.

(5) 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 Mitteilung 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; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen, sie ist gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gebühr wird auf der Grundlage der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Oberkrämer erhoben.

Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung von geschützten Gehölzen soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die Bäume beseitigt wurden.

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weiterte Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:  
- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m  
- Breite: mind. 1m  
- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

## **§ 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. 5 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4, 5 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 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.10.2010 außer Kraft.

### Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021



.....  
P. Leys  
-Bürgermeister-