Gemeinde Oberkrämer

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (heutiges Wohngebiet Schäfergarten) im OT Vehlefanz

Begründung

Planungsbüro Ludewig

Entwurf

Februar 2024

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Vorhabenträger des aufzuhebenden VEP
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz
Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

Planverfasser des aufzuhebenden VEP
VBB VIAK
Architekten – Ingenieure - Ökonomen
Internationales Handelszentrum
POB 107, 10117 Berlin

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

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)		**4**
1.	**Lage des Plangebietes**	**4**
1.1	Lage in der Region	4
1.2	Lage des Plangebietes des aufzuhebenden VEP im Gemeindegebiet	5
1.3	Plangebiet des aufzuhebenden VEP	6
2.	**Ziel und Zweck der Aufhebung des VEP und Planverfahren**	**6**
2.1	Ziel und Zweck der Aufhebung des VEP	6
2.2	Planverfahren	7
2.2.1	Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nach dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellt worden war	7
2.2.2	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des VEP nach §13a BauGB	7
2.2.3	Begründung der Aufhebung eines VEP als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	8
3.	**Übergeordnete Planung**	**9**
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.1	Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.2	Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	10
3.2	Regionalplanung	12
3.2.1	Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	12
3.2.2	Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	13
4.	**Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes**	**14**
4.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet des aufzuhebenden VEP	14
4.2	Übersicht kommunaler Bauleitplanungen in der Umgebung des Plangebietes des aufzuhebenden VEP	14

4.3 Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ 15
4.4 Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz “ südwestlich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP 16
4.5 In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 18
4.5.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 18
4.5.2 Geplante Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ südlich des Wohngebietes Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP) 25
4.6 In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ 26

5. Bestand im Plangebiet des aufzuhebenden VEP - Fotodarstellung 27

6. Erschließung 28
6.1 Straßenseitige Erschließung 28
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr 28
6.3 Ruhender Verkehr 28
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung 28
6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung 29
6.6 Abfallentsorgung 29

7. Planunterlagen des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ 29
7.1 Übersicht der zum aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ gehörenden Planunterlagen 29
7.2 Festsetzungen des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (Satzungsplan) 29
7.3 Inhalte der Begründung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ 32
7.4 Inhalte des Grünordnungsplanes „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ 35
7.5 Inhalte des Durchführungsvertrages zum VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1 36

8. Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des VEP „Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1“ 36
8.1 Aufhebung der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche 36
8.2 Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des VEP 39
8.3 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen und Grünflächen 40
8.4 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft 41
8.5 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zur Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß §12 und §14 BauNVO 45
8.6 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen für den Lärmschutz 45
8.7 Aufhebung sonstiger Festsetzungen 45
8.8 Aufhebung der nachrichtlichen Übernahme (Bodendenkmal) 46

9. Begründung der Aufhebung der Festlegungen des Grünordnungsplanes „Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1“ 46
9.1 Aufhebung der Festlegungen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangebietes des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ 46
9.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ 46
9.2.1 Vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Anlage 3 zum Grünordnungsplan 46
9.2.2 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 – Böschung und Allee entlang der Bahnstraße (heute Bärenklauer Straße) 48
9.2.3 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 – Schulbereich Ostteil 49
9.2.4 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E3 – Koppehofer Weg (heutiger Schäferweg) 52

10. Auswirkungen der Aufhebung des VEP 35
10.1 Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben 46
10.2 Entschädigungsansprüche 53
10.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich) 53
10.4 Auswirkungen auf den Artenschutz 54
10.5 Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Kampfmittel 54
10.6 Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz, Gewässerschutz 55
10.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz 55

Rechtliche Grundlagen, Quellen 56

Begründung der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region

Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet des aufzuhebenden VEP liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.255 Einwohner (02.01.2024). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.
Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.
Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes des aufzuhebenden VEP im Gemeindegebiet

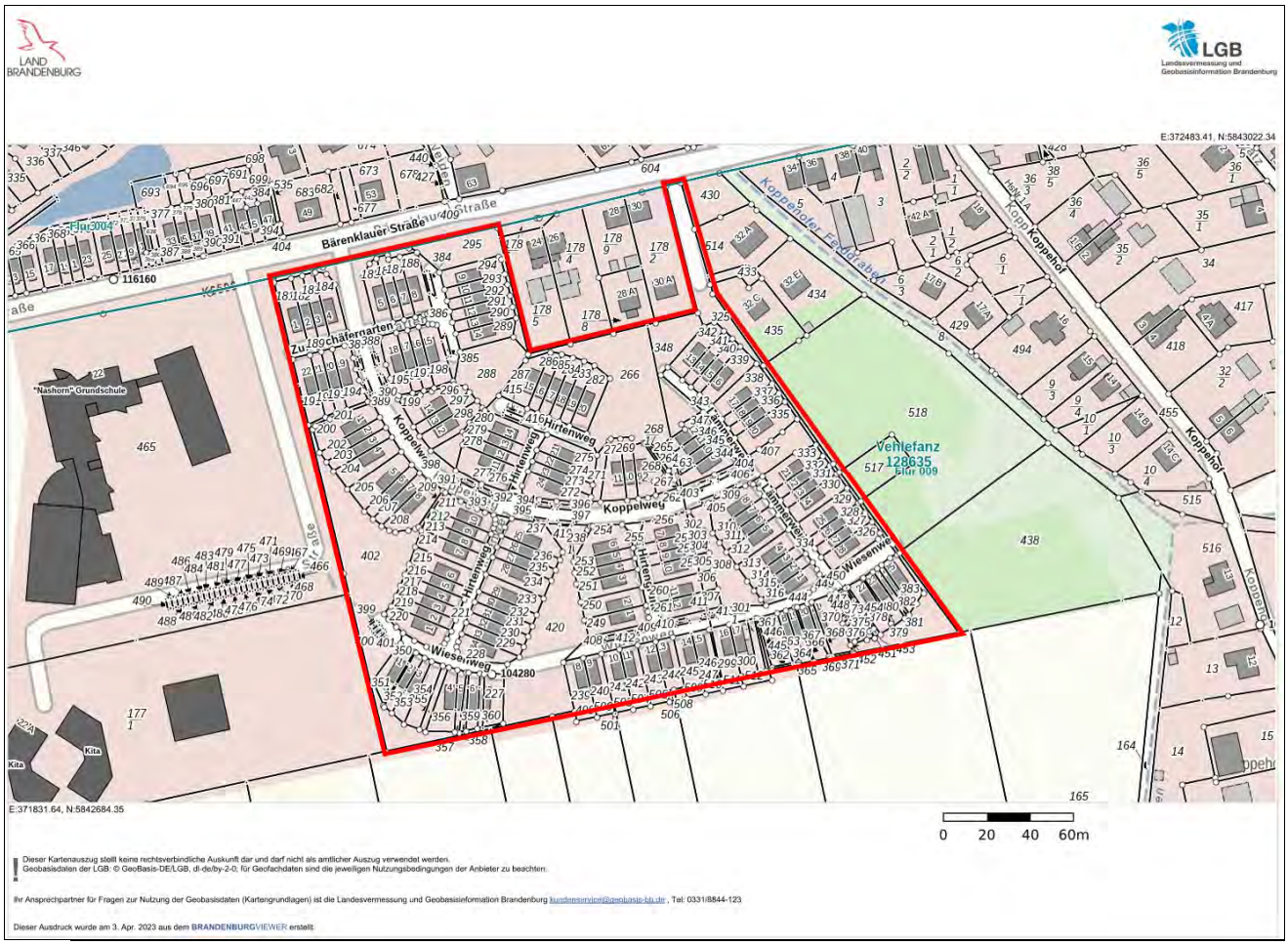
Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes des aufzuhebenden VEP

Umgrenzung des Plangebietes des des aufzuhebenden VEP

Das **Plangebiet des aufzuhebenden VEP** liegt im OT Vehlefanz südlich der Bärenklauer Straße, östlich der Grundschule Vehlefanz.

1.3 Plangebiet des aufzuhebenden VEP

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden VEP



Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (heutiges Wohngebiet Schäfergarten) im OT Vehlefanz

Das **Plangebiet** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (heutiges Wohngebiet Schäfergarten) im OT Vehlefanz gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan.
Es wird begrenzt:
- im Norden durch die Bärenklauer Straße sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bärenklauer Straße 24, 26, 28A, 30A
- im Westen durch die Zufahrtstraße zum Gemeinbedarfsstandort Vehlefanz an der Nashorn-Grundschule sowie des Grundstücks von Kita / Hort / Grünfläche
- im Süden durch eine Ackerfläche
- im Osten durch Grünflächen sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bärenklauer Straße 32A, 32C sowie der Flurstücke 430 und 433, Flur 009, Gemarkung Vehlefanz.

2. Ziel und Zweck der Aufhebung des VEP und Planverfahren

2.1 Ziel und Zweck der Aufhebung des VEP

Planziel ist es, den 1995 in Kraft getretenen und vollständig umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (heutiges Wohngebiet Schäfergarten) aufzuheben, da das Planwerk für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nicht mehr erforderlich ist.
Der VEP hat im Zuge seiner Realisierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet. Da das Planvorhaben vollständig realisiert wurde, kann die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet nun gemäß § 34 BauGB erfolgen. Auf Grundlage des VEP ist eine prägende Bebauung entstanden, die eine Beurteilung von Bauvorhaben nach §34 BauGB gut ermöglicht. Ein Erfordernis für einen verbindlichen Bauleitplan besteht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet des VEP deshalb nicht.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VEP entsprechen, auch wegen des erheblichen Alters des Planes, nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind teilweise nicht ohne weiteres interpretierbar. (siehe hierzu unter 8.) Deshalb besteht ein Planerfordernis für die Aufhebung des VEP.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nach dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellt worden war

Der Landkreis Oberhavel teilte zur Planungsanzeige der Gemeinde Oberkrämer zum Einleitungsbeschluss der geplanten Aufhebung des VEP mit Schreiben vom 10.01.204 mit:

> ***B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES***
> ***1. Belange des Bereiches Planung***
> ***1.1 Weiterführende Hinweise***
> ***1.1.1 Hinweise***
> *Mit dem vorliegenden Aufhebungsverfahren des VEP „Wohnpark Bahnstraße-Schäfenweg“ werden planungsrechtliche Belange nicht berührt. Der gem. § 7 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellte und am 09.06.1995 in Kraft getretene VEP ist laut Aussage der Gemeinde vollständig umgesetzt worden.*
> *Das BauGB-MaßnahmenG galt bis zum 31.12.1997. Mit Aufhebung des BauGB-MaßnahmenG durch das BauROG 1998 ist der VEP dem Bebauungsplan gleichgestellt worden (ErnstlZinkahnlBielenberg/Krautzberger/Krautzberger /Jaeger, 151. EL August 2023,BauGB § 3 Rn. 3c).*
>
> > *Bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um ein Instrument, das die Initiative zur Schaffung von Baurechten in die Hand des Investors legt, die Planungshoheit voll umfänglich bei den Gemeinden belässt und zugleich vertragliche Baupflichten begründet.*
> > *(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzbergen 151. EL August 2023, BauGB § 12 Rn. 10)*
> > *Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann wie jeder andere Bebauungsplan jederzeit aufgehoben, geändert oder ergänzt werden, wenn dafür ein städtebauliches Erfordernis besteht. (Schiller in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan, Rn. 13_66)*
>
> *Im weiteren Verfahren ist das städtebauliche Erfordernis für die Aufhebung des VEP, insbesondere auch unter Beachtung der in diesem Kontext getroffenen vertraglichen Pflichten (Durchführungsvertrag; sonstige vertragliche Regelungen), darzulegen.*

Berücksichtigung: Das städtebauliche Erfordernis der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist vorstehend unter 2.1 dargelegt.

2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des VEP nach §13a BauGB

Die Aufhebung des VEP soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Nachfolgend werden die hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

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 5 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 und Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

2.2.3 Begründung der Aufhebung eines VEP als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Gemäß §13a(4) BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 § 13a BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt umfasst einen Teil des Siedlungsgebietes des OT Vehlefanz. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:
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, (…)

Größe des Plangebietes: ca. 4,56 ha
Größe der bestehenden Baugebietsfläche WR ca. 2,80 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4
Zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:2,80 ha x 0,4 = 1,12 ha

Die gemäß den Festsetzungen des realisierten VEP zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 11.200 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².
Wegen der bereits vollständigen Bebauung des Plangebietes mit Doppel- und Reihenhäusern ist auch bei Aufhebung des VEP und zukünftiger Beurteilung des Plangebietes nach §34 BauGB keine erhebliche zusätzliche Bebauung im Plangebiet zu erwarten. Da die Aufhebung des VEP keine erhebliche zusätzliche Bebauung ermöglicht, ergeben sich insofern auch keine kumulierenden Wirkungen zu anderen Planvorhaben.

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.

Entsprechend den Festsetzungen des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ ist im Plangebiet ein reines Wohngebiet entstanden. 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 reinen Wohngebieten auch bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht zulässig.
Demnach begründet die geplante Aufhebung des VEP 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.

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.

Da im Ergebnis der geplanten Aufhebung des VEP das im Plangebiet vorhandene reine Wohngebiet fortbestehen wird, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass sich aus der geplanten Aufhebung des VEP Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben könnten.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

Der aufzuhebende VEP bezieht sich auf ein bestehendes Wohngebiet, für dessen zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung die Beurteilung gemäß §34 BauGB zielführender ist, als der Fortbestand des bisherigen VEP. Deshalb trägt die Aufhebung des bestehenden VEP der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der zugehörigen Erschließungsinfrastruktur angemessen Rechnung.

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 17.01.2024 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Planvorhaben mit:

Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art.12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages
Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht
• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. II, Nr. 35)

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

Hinweise
• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. (…)“

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

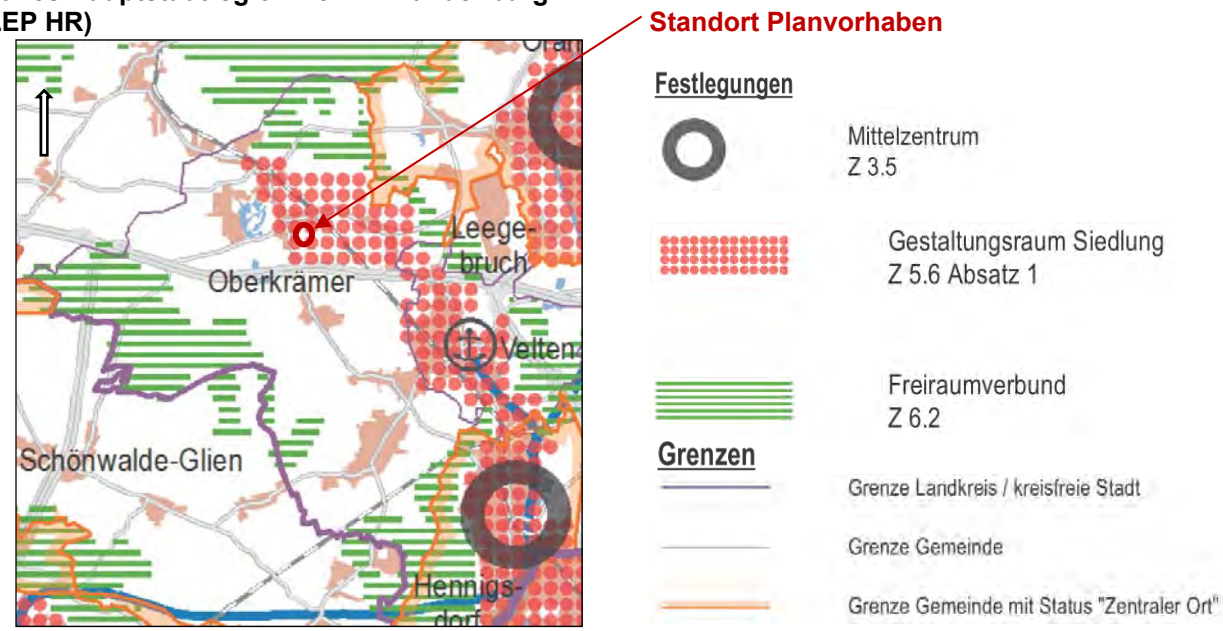
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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

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

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

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



- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion
Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007
die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007
die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007
verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
(…)
(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet des aufzuhebenden VEP mit Fortbestand des vorhandenen Wohngebietes und zukünftiger Beurteilung gemäß §34 BauGB liegt innerhalb des **Gestaltungsraumes Siedlung** gemäß **Ziel Z5.6 LEP HR**. Hiermit entspricht es auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007.**
Der Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.
Das nach Aufhebung des VEP fortbestehende Wohngebiet liegt im Einzugsbereich des Regionalbahn-Haltepunktes Vehlefanz. Am Bahnhof Vehlefanz befindet sich auch ein Haltepunkt von Regionalbuslinien. Somit entspricht die vorliegende Planung auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** (Erschließung durch schienengebundenen und weiteren ÖPNV)
Im Ortsteil Vehlefanz sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Haus der Generationen) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden. Der **Grundsatz 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** steht der vorliegenden Aufhebung des VEP mit Fortbestand des bestehenden Wohngebietes und zukünftiger Beurteilung gemäß §34 BauGB 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:
Der geplanten Aufhebung des VEP und der zukünftigen Beurteilung des bestehenden Wohngebietes nach §34 BauGB stehen Belange der Freiraumentwicklung 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 Kohlenstoffsenken zur CO2 - Speicherung erhalten und entwickelt werden.

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:
Der geplanten Aufhebung des VEP und der zukünftigen Beurteilung des bestehenden Wohngebietes nach §34 BauGB stehen Belange der Klimaschutzes nicht entgegen.

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 Aufhebung des VEP und der zukünftigen Beurteilung des bestehenden Wohngebietes nach §34 BauGB nicht entgegenstehen.

3.2 Regionalplanung

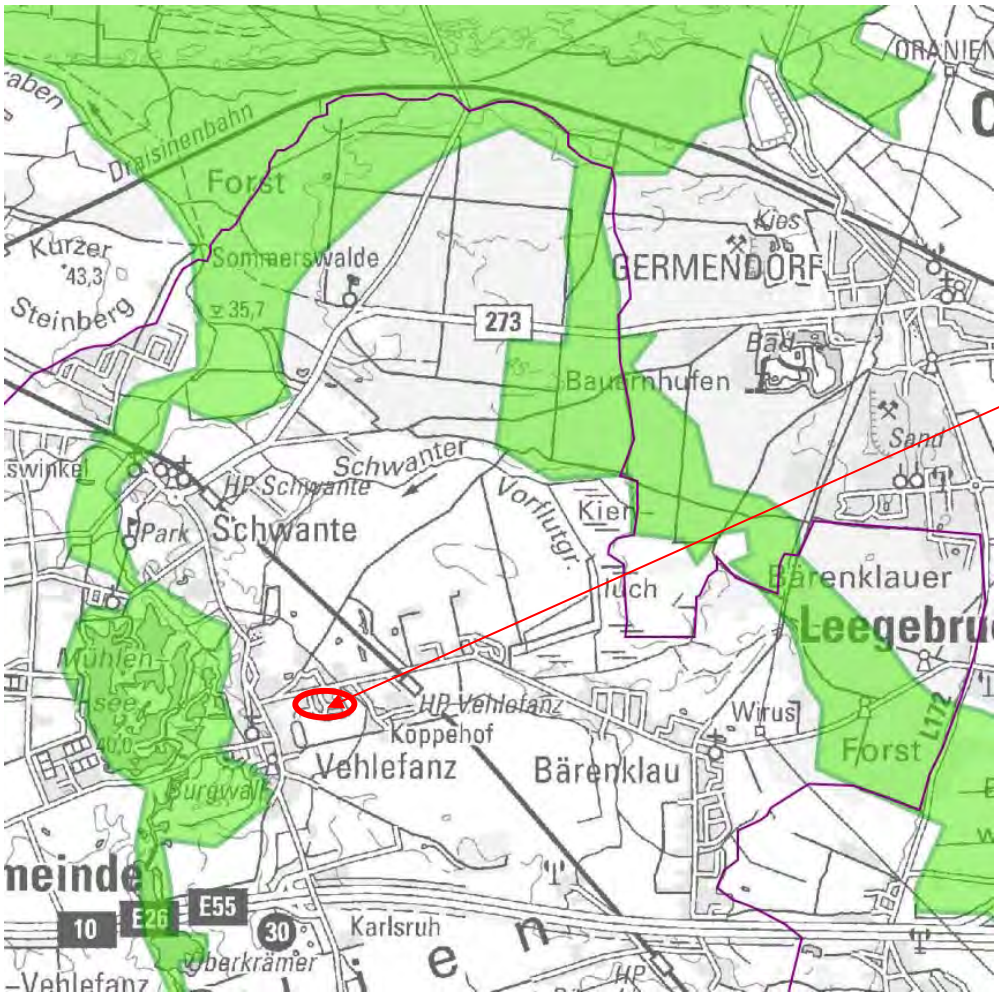
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

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

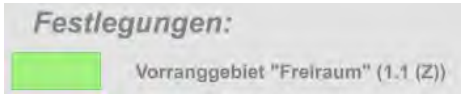
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

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

Ausschnitt Festlegungen Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"



Auszug Legende



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

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

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

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

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

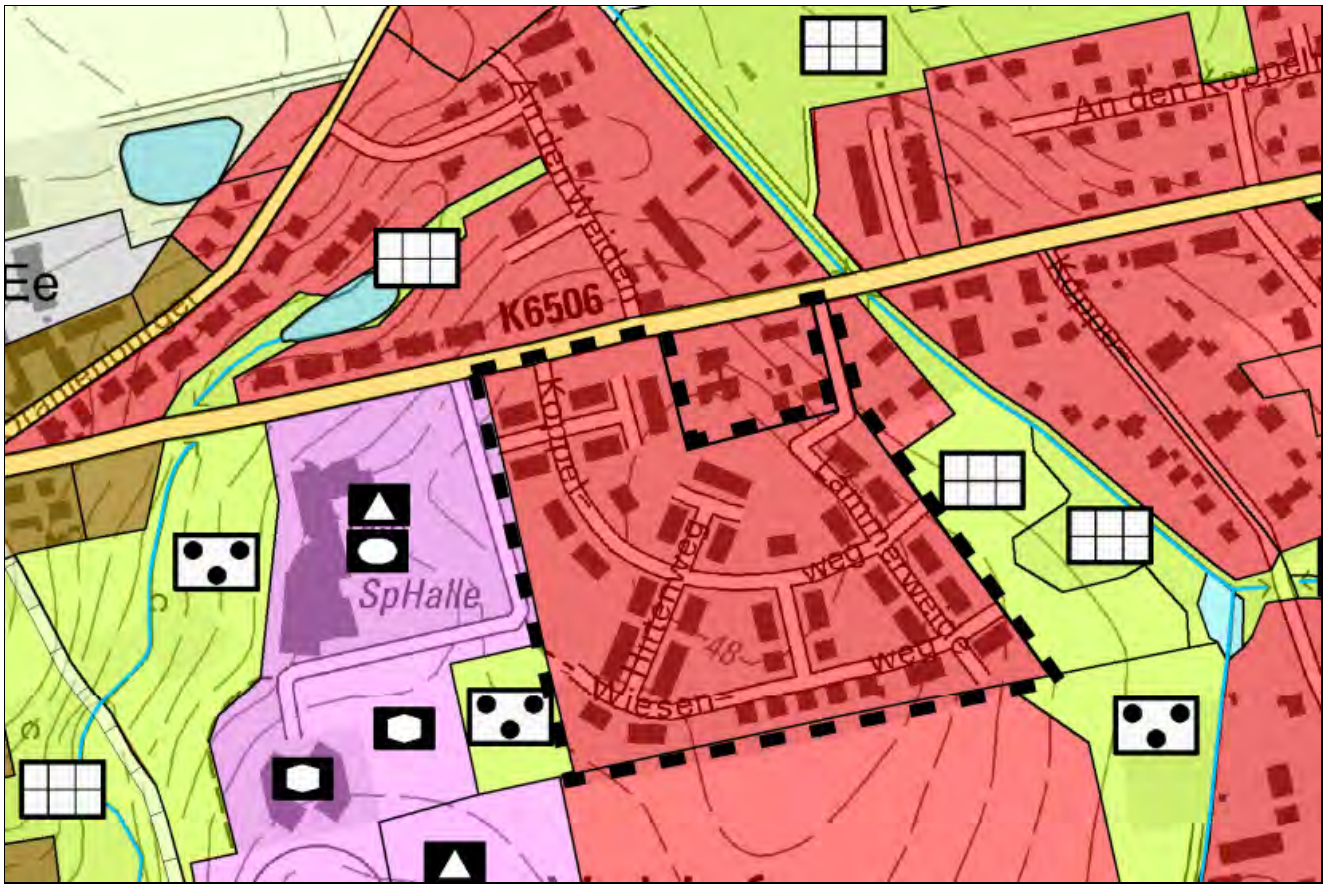
Der geplanten Aufhebung des VEP und der zukünftigen Beurteilung des bestehenden Wohngebietes nach §34 BauGB stehen die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" nicht entgegen.

Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.
Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

4. Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet des aufzuhebenden VEP

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer mit ergänzender Darstellung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP eine Wohnbaufläche dar. Das entspricht der vorhandenen Nutzung des Plangebietes durch ein Wohngebiet, das nach Aufhebung des VEP gemäß §34 BauGB zu beurteilen ist.

4.2 Übersicht kommunaler Bauleitplanungen in der Umgebung des Plangebietes des aufzuhebenden VEP

In der Umgebung des Plangebietes der vorliegenden Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1“ befinden sich die Plangebiete folgender kommunaler Bauleitplanungen:

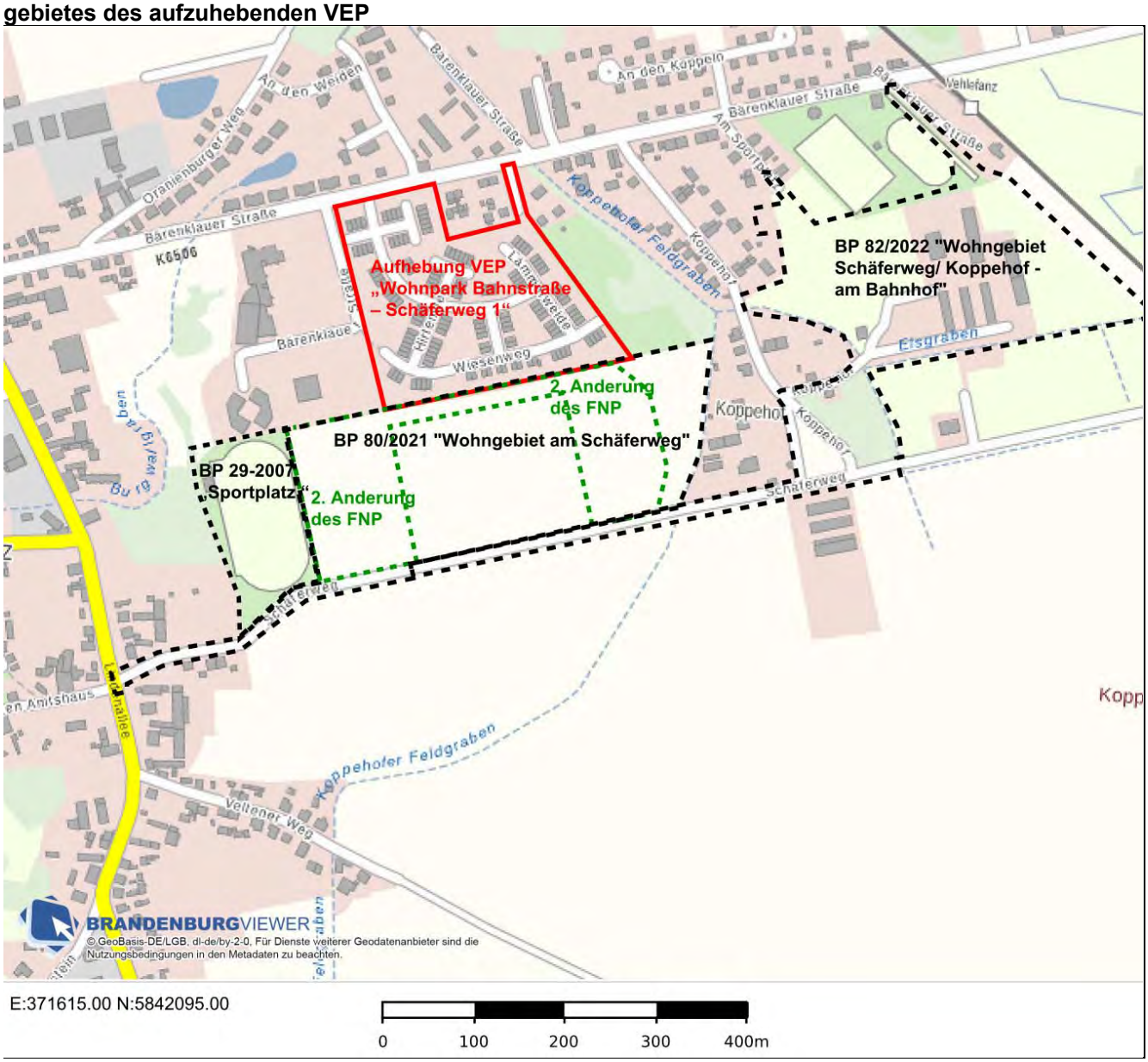
2. Änderung FNP Oberkrämer im Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"
- in Aufstellung, Lage ca. 120m entfernt südwestlich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP, siehe unter 4.3

Bebauungsplan 29-2007 „Sportplatz “
- rechtskräftig, Lage ca. 120m entfernt südwestlich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP, siehe unter 4.4

Bebauungsplan 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"
- in Aufstellung, Lage südlich angrenzend an das Plangebiet des aufzuhebenden VEP, siehe unter 4.5

Bebauungsplan BP 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"
- in Aufstellung, Lage ca. 130m östlich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP, siehe unter 4.6

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage der kommunalen Bauleitplanungen in der Umgebung des Plangebietes des aufzuhebenden VEP



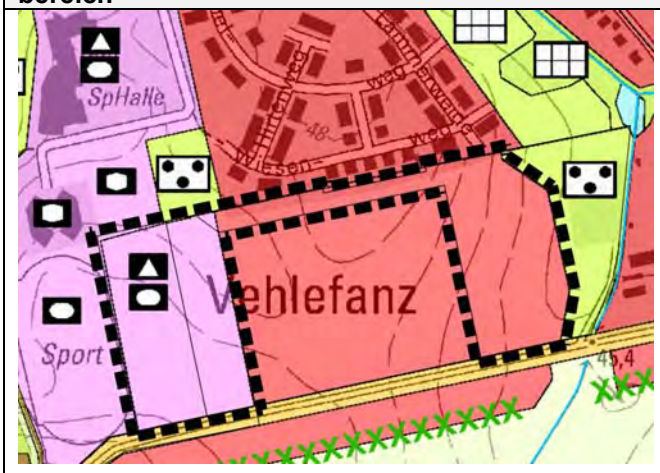
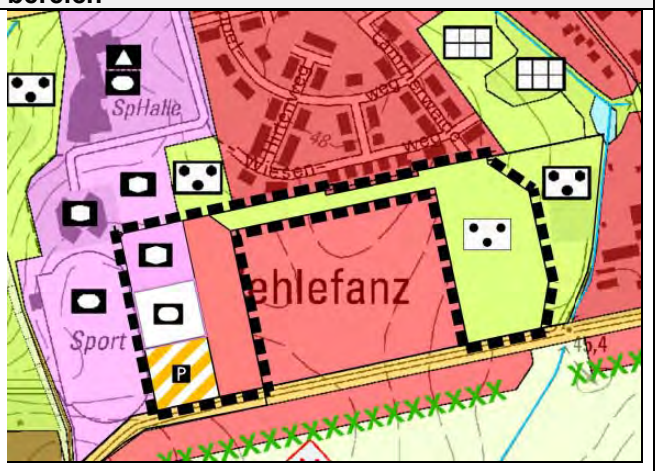
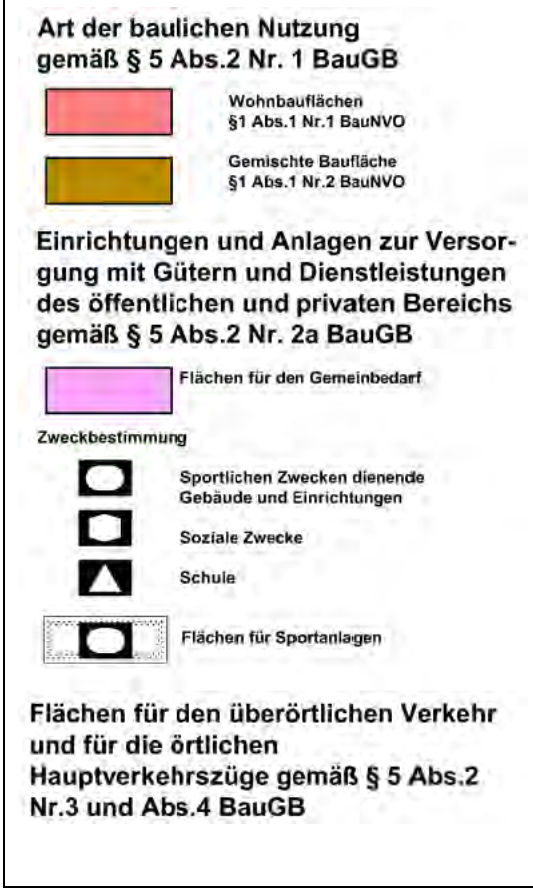
4.3 Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“

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

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

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ (siehe unter 4.5) geschaffen werden.

Im Entwurf (Dezember 2023) ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ im OT Vehlefanz wie folgt vorgesehen:

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit bisheriger Darstellung im geplanten Änderungs-bereich	**Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit geplanter geänderter Darstellung im Änderungs-bereich**
	
Auszug Legende Flächennutzungsplan 	

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Oberkrämer ist u. a. die Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen vorgesehen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht der geplanten Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ nicht entgegen.

4.4 Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz “ südwestlich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29-2007 „Sportplatz “(Planungsbüro Ludewig GbR, April 2008) umfasst den Sportplatz Schäferweg, der südwestlich in ca. 120m Entfernung zum Plangebiet des aufzuhebenden VEP liegt. Er trifft folgende Festsetzungen:

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

Legende

Grünflächen (§9 Abs.1Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz
Teilfläche 1: Bezeichnung der Teilfläche
Teilfläche 2: Bezeichnung der Teilfläche

Baugrenze (§9Abs. 1Nr.2 BauGB)

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

M1 M2 Bezeichnung der Maßnahmefläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4) Zweckbestimmung Tribüne

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze

175 Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Laubbaum

vorh. Geländehöhe in m über NHN

vorh. Zaun

Erläuterung zur Vermessung

Hinweisliche Darstellung

7m Maßangabe in Meter

links: Planzeichnung

Bebauungsplan Nr.29/2007 „Sportplatz” Gemeinde Oberkrämer

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

1. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: April 2008

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

Die Belange des Immissionsschutzes des vorhandenen Wohngebietes im Plangebiet des aufzuhebenden VEP waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29-2007 „Sportplatz “ bereits berücksichtigt worden.

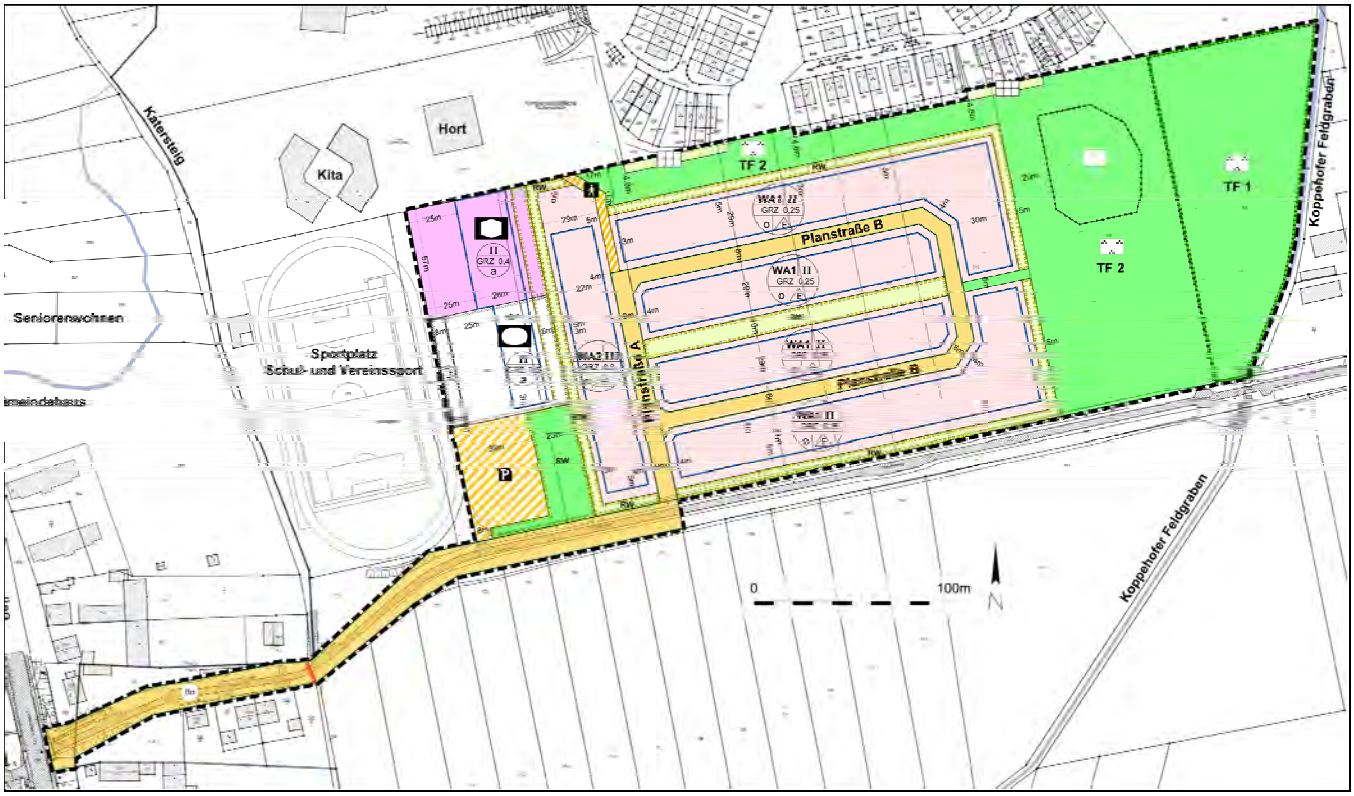
Der aufzuhebende VEP enthält in Bezug auf den Immissionsschutz gegen den Sportlärm des Sportplatzes keine Festsetzungen. Die geplante Aufhebung des VEP hat keine Auswirkungen bezüglich des Sportlärms des Sportplatzes am Schäferweg.

4.5 In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

4.5.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes des aufzuhebenden VEP schließt sich das Plangebiet des in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" an, in dem folgende Festsetzungen geplant sind:

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



Legende

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

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

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

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

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

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

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft (Rechtsgrundlagen s.o.)

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

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

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

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

sonstige Planzeichen

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

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

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Landkreises Oberhavel (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

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

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz (Entwurf Dezember 2023)

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet *(§4 BauNVO)*

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

Allgemeines Wohngebiet *gemäß §4 BauNVO*

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

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

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

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

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

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

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

- Einrichtungen und Anlagen zur Kindertagesbetreuung von Vorschulkindern (Kita) und von Grundschülern (Schulhort)

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

1.3 Fläche für Sportanlagen *(§9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)*

(1) *In der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche sind nur folgende Nutzungen zulässig:*

- Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport
- Beachvolleyballplätze

***(2)** Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche zulässig.*

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

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

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

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

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

***3. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)*
3.1 Bauweise im allgemeinen Wohngebiet
Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen sind nur folgende Hausformen zulässig:
*Teilflächen **WA 1**: nur Einzelhäuser*
*Teilfläche **WA 2**: nur Einzelhäuser*

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

***4. Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)*
Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt.
*Teilflächen **WA 1**: Mindestgrundstücksgröße 700m²*
*Teilfläche **WA 2**: Mindestgrundstücksgröße 700m²*

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

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

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

***7. Grünfläche** (§9Abs. 1 Nr. 15. BauGB)*
7.1 Private und öffentliche Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

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

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

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

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

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

8.1 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf
***8.1.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- *je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.*

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 229,5m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.1.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB
Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die über eine Versiegelung von 229,5m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

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

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für Sportanlagen ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für Sportanlagen zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

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

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen bis zu 228m² versiegelter Fläche.

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

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

Je 25 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, die über eine Versiegelung von 228m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

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

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

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

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

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz bis zu 770m² versiegelter Fläche.

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

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

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, die über eine Versiegelung von 770m² hinaus geht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

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

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

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

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

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind 10 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A bis zu 250m² versiegelter Fläche.

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

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

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, die über eine Versiegelung von 250m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz ist als Randbegrünung eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:

- *je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch*

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

8.9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B *(§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*

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

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

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.
Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.

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

***8.10.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.
Hierzu sind zu pflanzen:

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

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt (Stammumfang 12 bis 14cm). Die Gehölzpflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen.*
- *Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die Pflege durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
(3) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vollständig zugeordnet.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

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

III. Hinweise zum Artenschutz

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

<u>Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)</u>

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

Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.
Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

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

4.5.2 Geplante Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ südlich des Wohngebietes Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP)

Südlich des Wohngebietes Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP) ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen geplant. Diese geplanten Grünflächen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 sind Bestandteil eines grünräumlichen Systems, das die Gemeinbedarfsflächen im Planbereich, die Grünflächen des Wohngebietes Schäfergarten und die im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 geplanten großräumigen Grünflächen mit einander verbinden wird.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 stehen der vorliegend geplanten Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ nicht entgegen.

Mit den im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 geplanten privaten Grünflächen Wohngarten soll die Möglichkeit des Zuerwerbs dieser Flächen zu den nördlich davon gelegenen Reihenhausgrundstücken planerisch vorbereitet werden.
Das Wohngebiet Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP) weist angrenzend an die im Bebauungsplan Nr. 80/2021 geplanten privaten Grünflächen eine verdichtete Reihenhausbebauung auf. Die rückwärtigen Gartenflächen sind teilweise sehr klein und haben bei den Reihenmittelhäusern Größen von ca. 50m² bis 70m². Bisher haben die Nutzer dieser sehr kleinen Gartenflächen von der Lage am unbebauten Landschaftsraum profitiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 entfällt dieser Vorteil. Um die hierdurch betroffenen privaten Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 angemessen zu berücksichtigen ist geplant, die Voraussetzungen für den Zuerwerb von privater Gartenfläche durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 80/2021 zu ermöglichen. Durch die geplante Erweiterung könnten für die rückwärtigen Gartenflächen der Reihenmittelhäuser rückwärtige Gartengrößen zwischen ca. 80 m² und 100m² erreicht werden. Für die Reihenendhäuser ergeben sich entsprechend größere Gartenflächen.

Zwischen der westlichen geplanten privaten Grünfläche und den Reihenhausgärten liegt eine im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 7.2) vermutlich geplante öffentliche Grünfläche (siehe unter 8.3), die an den Schmalstellen, insbesondere angrenzend an die Gärten der Reihenmittelhäuser, nur ca. 1,5m breit ist. Nach Lage und Zuschnitt ist diese Fläche kaum als vermutete öffentliche Grünfläche nutzbar.
Im Ergebnis der vorliegend geplanten Aufhebung des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" stehen die Festsetzung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ der Erweiterung der Wohngärten jedenfalls nicht entgegen.

Geplante private westliche Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP)

Ausschnitt städtebaulicher Entwurf BP 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“

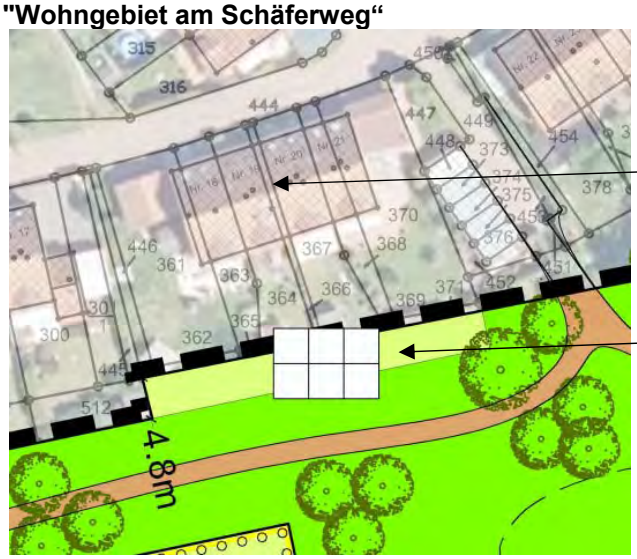
Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten Wiesenweg 1 bis 7

Vermutete öffentliche Grünfläche VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 8.3)

geplante private Grünfläche Wohngarten im Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ (siehe unter 4.5)

Geplante private östliche Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten (Plangebiet des hier aufzuhebenden VEP)

Ausschnitt städtebaulicher Entwurf BP 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“



Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten Wiesenweg 18 bis 21

geplante private Grünfläche Wohngarten im Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ (siehe unter 4.5)

4.6 In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Südosten des OT Vehlefanz zwischen Schäferweg, Koppehof und dem Haltepunkt der Regionalbahn.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ umfasst in der Gemarkung Vehlefanz:

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,79 ha. Die Grenze des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 ist unter 4.2 dargestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ ist es, entsprechend dem bestehenden Bedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, die zugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, Regenwasserretention, Anpflanzungen). Hierbei werden insbesondere auch die Anforderungen der Niederschlagsentwässerung und des ökologischen Ausgleichs berücksichtigt.
Mit der Gliederung des Plangebietes durch Grünflächen sowie entsprechende Festsetzungen für das Maß der baulichen Dichte, Mindestgrundstücksgrößen und Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Entwicklung einer ortsüblichen Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte im Plangebiet gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ erfolgt parallel zur hier vorliegenden Aufhebung VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“. Mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes einschließlich der zugehörigen Erschließungsstraßen und Grünflächen auf der Fläche der ehemaligen Sauenanlage, die das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/2022 umfasst, wird zugleich der potentielle Immissionsschutzkonflikt beseitigt, der sich aus der Nachbarschaft zwischen Wohnnutzungen und der Sauenanlage ergibt.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 stehen der vorliegend geplanten Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ nicht entgegen.

5. Bestand im Plangebiet des aufzuhebenden VEP - Fotodarstellung

Das Wohngebiet Schäfergarten im Plangebiet des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ weist eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern auf. An den Wohnstraßen des Wohngebietes Schäfergarten schaffen die Reihen- und Doppelhäuser trotz der Verdichtung eine urbane Qualität und prägen einen eigenen Gebietscharakter. Zur Gewährleistung eines angemessenen Grünanteils sind innerhalb des Wohngebietes Schäfergarten mehrere Grünflächen vorhanden.

Einmündung der Hauptzufahrtstraße in die Bärenklauer Straße

Reihenhäuser an der Hauptzufahrtstraße

Reihenhäuser an einer Anliegerstraßen

Reihen- und Doppelhäuser an einer Anliegerstraßen

südlicher Spielplatz im Wohngebiet Schäfergarten

westlicher Spielplatz im Wohngebiet Schäfergarten

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

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

Blick aus Südwest zum Wohngebiet Schäfergarten (Plangebiet des aufzuhebenden VEP)

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Wohngebiet Schäfergarten ist von der Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506) aus durch eine Hauptzufahrtstraße mit anschließenden Anliegerstraßen erschlossen. Die gesamte innere Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich beschildert.
Ein Netz von Geh- und Radwegen durchzieht das Wohngebiet und schafft zusätzliche Anbindungen an die Umgebung.
Die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hat auf die öffentlichen Erschließungsanlagen keine Auswirkungen.

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 500m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz entfernt. Vom Haltepunkt Vehlefanz aus verkehrt die Regionalbahn in Richtung Kremmen und in Richtung Hennigsdorf, von wo aus Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.
In der Bärenklauer Straße, im Bereich der westlich dem Plangebiet benachbarten Grundschule Vehlefanz, befinden sich ebenfalls Haltepunkte der Regionalbuslinien.

6.3 Ruhender Verkehr

Im Wohngebiet Schäfergarten besteht ein Defizit an Stellplätzen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ noch keine gemeindliche Stellplatzsatzung bestand. Zwischenzeitlich wurden im Bereich des westlich benachbarten Gemeinbedafsstandortes zusätzliche Stellplätze geschaffen, die auch durch die Bewohner des Wohngebietes Schäfergarten mit genutzt werden.
Für die zukünftige bauliche Veränderungen im Plangebiet gilt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** in der jeweils rechtskräftigen Fassung. Hierauf hat die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ keine Auswirkungen.
Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde Oberkrämer (www.oberkraemer.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Wegen des bindigen Bodens und des hohen Versiegelungsgrades ist die Versickerung des im Plangebiet des aufzuhebenden VEP anfallenden Niederschlagswassers nur teilweise möglich. Ein wesentlicher Teil des Niederschlagswassers wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über den Burgwallgraben in die Hörste geleitet.
Die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hat auf die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet keine Auswirkungen.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ ist vollständig durch Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie erschlossen. Auch Ver- und Entsorgungsleitungen für Erdgas und Telekommunikation sind vorhanden.
Die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hat auf die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung im Plangebiet keine Auswirkungen.

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 zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.
Die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hat auf die Abfallentsorgung im Plangebiet keine Auswirkungen.

7. Planunterlagen des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

7.1 Übersicht der zum aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ gehörenden Planunterlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (VBB VIAK, Internationales Handelszentrum, POB 107 Friedrichstraße, 10117 Berlin, 16.05.1994) trat bereits 1995 in Kraft und wurde dann zeitnah realisiert.

Der aufzuhebende Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" umfasst folgende Unterlagen:

- Satzungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

- Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

- Grünordnungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

- Begründung / Erläuterung Grünordnungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

- Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

Auf den Inhalt dieser Planunterlagen wird nachfolgend näher eingegangen.

7.2 Festsetzungen des aufzuhebenden VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ (Satzungsplan)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (VBB VIAK, Internationales Handelszentrum, POB 107 Friedrichstraße, 10117 Berlin, 16.05.1994) trat bereits 1995 in Kraft und wurde dann zeitnah realisiert. Er umfasst die Fläche im Bereich der heutigen Straßen Wiesenweg, Koppelweg, Hirtenweg, Hirtengrund, Zum Schäfergarten und Lämmerweide.

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

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

PFLANZENLISTE 1

LAUBBÄUME

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

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

OBSTGEHÖLZE
(standortgerechte Sorten)

Rasenmischung

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

- öffentliche Grünflächen: RSM 9 - Landschaftsrasen A gemäß DIN 18917, Abs 223

STRÄUCHER

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

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

KLETTERGEHÖLZE

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

(h) = heimische Gehölze

ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

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

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

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

GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

I,II — Höhe baulicher Anlagen

TH — Traufhöhe in m über HN als Höchstmaß

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

Baugrenze (23 Abs. 3 Bau NVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

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

Öffentliche Stellplätze

G/R — Flächen für den Geh- und Radverkehr

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

Trafostation

Vorübergehende Abwasserlagerung

[M] — Fläche für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen

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

Unterirdische Leitungen

Zweckbestimmung

Vorhandene Leitung

Vorgeschlagene Leitung

W — Wasser

AW — Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB)

Spielplatz für kleine Kinder

Öffentliche Grünflächen

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

Erhaltung

Bäume

Anpflanzen

Großkronige Bäume

Kleinkronige Bäume

Hecken

9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

A — Bezeichnung der Teilgebiete

STRAßE A — Bezeichnung der Anliegerstraßen

FW — Feuerwehrweg

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

Geplante Grundstücksgrenze

0,0 — Querschnitt der Straße (m)

123 — Flurstücksnummer

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

Stützflächen

10 Nachrichtliche Übernahme

BD — Umgrenzungsschutzzone für ein Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Umfang des Vorhabens

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

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

Reines Wohngebiet (WR)

- Zulässig sind Wohngebäude

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

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

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

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

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

Gestaltung der Bebauung

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

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

Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

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

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

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

~~7.2 Zu erhaltende Bäume sind zur Verhinderung von Schäden durch Bauerwirkungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LG 4 zu schützen.~~ 8.6.95

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

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

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

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

Im Bereich des Bodendenkmals sind keine Gehölzpflanzungen zulässig.

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

7.5 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:

- Anpflanzung von Einzelbäumen einschließlich Alleebäumen.
  - Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25 (Allee, großkronige Bäume) und 16/18 (Allee, kleinkronige Bäume)
- Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken.
  - Anpflanzung von Bäumen als Überhälter mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 sowie Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

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

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

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

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

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

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

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

Angabe der Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind

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

VERFAHRENSVERMERKE (Auszug)

9. Aufgrund des § 7 des BauGB-MaßnG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Vehlefanz in der Sitzung am 19.05.95 mit Beschluß-Nr. VE 34/95 den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Grunordnungsplan (Teil D) als Satzung beschlossen.

Die Begründung (Teil C) wird gebilligt.

AMT OBERKRÄMER LANDKREIS OBERHAVEL

Eichstädt d. 23.05.95

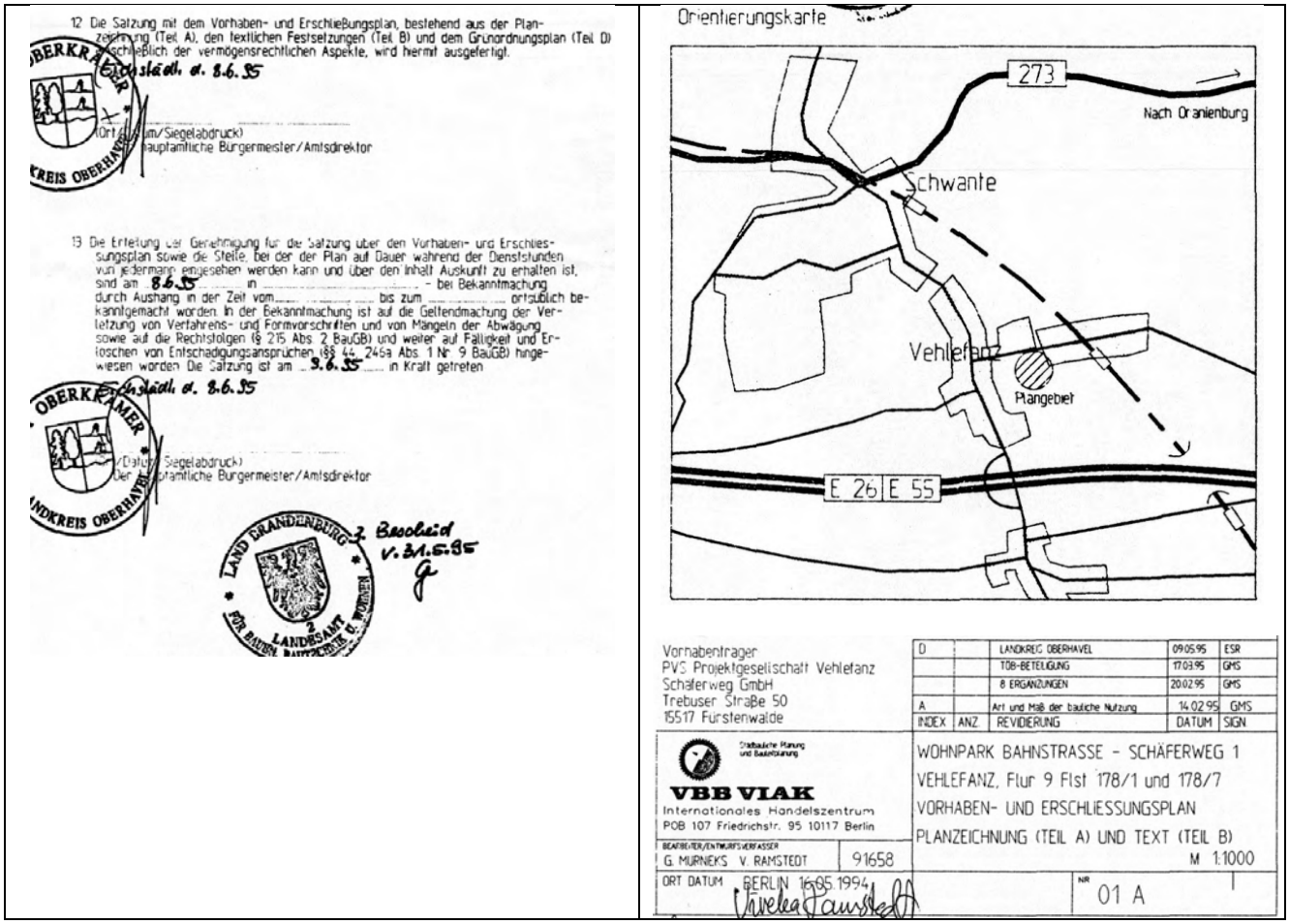
(Ort/Datum/Siegelabdruck)
Der Hauptamtliche Bürgermeister/Amtsdirektor

10. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Grunordnungsplan (Teil D) einschließlich der vermögensrechtlichen Aspekte, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.05.95 Az. – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Eichstädt d. 8.6.95

AMT OBERKRÄMER

(Ort/Datum/Siegelabdruck)
Der Hauptamtliche Bürgermeister/Amtsdirektor



12 Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil D) sowie schließlich der vermögensrechtlichen Aspekte, wird hiermit ausgefertigt.

Eichstädt, d. 8.6.95

(Ort, Datum/Siegelabdruck)
Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsdirektor

13 Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 8.6.95 im - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.6.95 in Kraft getreten.

Eichstädt, d. 8.6.95

(Datum/Siegelabdruck)
Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsdirektor

LAND BRANDENBURG – LANDESAMT FÜR BAUEN, BAUORDNUNG U. WOHNEN

2. Bescheid v. 31.5.95

Orientierungskarte

Vorhabenträger
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz
Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

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

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

BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER: G. MURNIEKS V. RAMSTEDT 91658

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

ORT DATUM BERLIN 16.05.1994
NR 01 A

7.3 Inhalte der Begründung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

Deckblatt der Begründung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

VBB VIAK

Vorhaben- und Erschließungsplan- (TEIL C)
Begründung

Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1
in Vehlefanz

(Flur 9, Flurstück 178 / 1 und 178 / 7)

Bauherr:
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

Bearbeitet von:
VBB VIAK,Berlin

Gunilla Murnieks
Dipl.-Ing. Architektin

16.05.1994, revidiert 07.09.1994, 01.11.1994 und geändert 13.03.1995 , 20.02.1995

Inhalt der Begründung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

Inhaltsverzeichnis

		Seiten
	Standort/ Planungsgebiet	1
0.	Allgemeines	1 - 2
1.	Vorgaben für die Planung	2 - 4
2.	Vorhandene Verhältnisse	4 - 7
3.	Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes	7 - 12
4.	Auswirkung der Planung	12
5.	Grünordnung	12
6.	Flächenbilanz	13

Anlage 1	Bestandszeichnung	1 : 1 000
Anlage 2	Gestaltungsplan	1 : 1 000
Anlage 3	Übersichtskarte	1 : 10 000

Zu den Inhalten des VEP, den Auswirkung der Planung, der Grünordnung und Flächenbilanz wird in der Begründung des VEP ausgeführt:

3. Inhalte des Vorhaben-und Entschließungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 , Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.

3.2. Maß und Charakter der baulichen Nutzung

Hinweis: Bauliche Anlagen

Im V-&E-Plan werden nur 1- und 2-Vollgeschosse festgesetzt. Da die Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen gestaltet sind, werden die Gebäude in der Begründung des V-&Eplanes als 1½- und 2½-Geschosser betrachtet.

Mit der vorgeschlagenen Form und dem Ausmaß der Gebäude wird angestrebt, die neue Bebauung der vorhandenen dörflichen Umgebung anzupassen.
Die Gebäude sind durch eine bogenförmige Straße erschlossen, von der strahlenförmig Stichstraßen abgehen. Im westlichen und im mittleren Bereich des Gebietes sind 2 ½ geschossige Gebäude vorgesehen.

Zur Anpassung an die vorhandene Dorfbebauung östlich und nordöstlich des Plangebietes wird vorgeschlagen, das nordöstliche Gebiet in 1 ½ geschossigen Gebäuden auszubilden.

Unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede zwischen der Bahnstraße und dem Baugelände im Norden wird vorgeschlagen, daß die Gebäude an der Bahnstraße 1½ geschossig auszubilden sind.

Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke kann es notwendig sein, das Kellergeschoß mehr als 1.4 m im Durchschnitt über die Geländeoberfläche hinausragen zu lassen. Um bauliche Sonderlösungen, die das Erschließungsbild des Baugebietes beeinträchtigen würden, zu vermeiden, wird nur in diesen Teilgebieten die Ausbildung des Kellergeschosses als Vollgeschoß gestattet.

Das südliche Randgebiet wurde für Doppelhäuser vorbehalten.

Zur Anpassung an das Landschaftsbild werden die Doppelhäuser mit einer niedrigen Fassade ins Freigelände im Süden und nur als 2-Vollgeschosser an der Straße gestaltet (siehe Schnitt - Doppelhaus).

3.3. Umfang / Höhe der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung umfaßt insgesamt 134 Wohneinheiten, davon 14 Doppelhäuser und 27 Reihenhausbaukörper. Im gesamten Plangebiet werden nur 1 ½ - 2 ½ geschossige Gebäude zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei 2 ½ geschossigen Gebäuden 6 10 m und bei 1 ½ geschossigen Gebäuden 3.80 m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß H analog zu § 6 (4) BbgBO.

3.4. Ausformung der Bebauung

Form und Material der Bebauung sollten der örtlichen Bautradition angepaßt werden. Die Anlage von z.B. Sonnenkollektoren auf den Hausdächern ist jedoch zugelassen.

3.5. Gründungsmaßnahmen

Laut dem geotechnischen Vorbericht und der Hauptuntersuchung ist der anstehende, aus Geschiebelehm/-mergel und Sanden bestehende Baugrund gut tragfähig und zur Gründung der geplanten Wohnhäuser mittels Einzel- und Streifenfundamenten bzw. Gründungsplatten geeignet.

Die aufgefüllten Sande im Ostteil sind nur bedingt bebaubar und erfordern Sondermaßnahmen.

Eine Unterkellerung der geplanten Häuser ist prinzipiell möglich. Zur ständigen Trockenhaltung der Keller ist bei dem auftretenden Schichtwasser jedoch eine dauerhafte Dränage vorzusehen. Diese ist für normale Zwecke ausreichend.
Die Versickerung von Regenwasser ist im Hauptteil des Gebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms-/mergels nicht möglich. Sie kann ggf. teilweise in den Sanden eines etwa 30 m breiten Streifens innerhalb der östlichen Gebietsgrenze und des anschließenden Geländes erfolgen. Möglicherweise ist auch eine Einleitung in das östlich und nördlich gelegene Grabensystem gegeben.

3.6. Verkehrsanschluß

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Bahnstraße (Kreisstraße OR III). Das Gebiet wird für den Kraftverkehr durch eine neue, an die Bahnstraße anschließende Sammelstraße erschlossen.

Der Niveauunterschied zwischen den Bauflächen und der Bahnstraße beträgt knapp 3 m. Deshalb muß die Sammelstraße teilweise in einem leichten Einschnitt geführt werden.

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigende Straßen ausgeformt, mit u.a. beschränkter Fahrbahnbreite, Schwellen, Einengungen, verschiedenen Belegungsmaterialien, straßenbegleitenden Bäumen sowie Beleuchtung als Gestaltungselemente der Verkehrsberuhigung.

Folgende Prinzipquerschnitte werden vorgeschlagen:

Sammelstraße (Totalbreite 11.25 m)

- Grünstreifen, Alleebäume, ggf. mit Parkplätzen für Besucher 2.00 m
- Fahrbahn (Kfz + Radfahrer) 5.50 m
- Grünstreifen, Alleebäume ggf. mit Parkplätzen für Besucher 2.00 m
- Gehweg 1.75 m

Ein Querschnitt ist auf dem Gestaltungsplan (Anlage 2) dargestellt.

Erschließungsstraßen (Totalbreite 4.75 m)
Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer, Kfz.

Ein Querschnitt ist auf dem Gestaltungsplan (Anlage 2) dargestellt.

Bei der Detailausformung der Straßen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - zu beachten.

3.7. Öffentlicher Verkehr

Die Entfernungen zwischen dem zentralen Teil des Plangebietes und den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Eisenbahn und Bus) betragen 800 m bzw. 200 m.

3.8. Ruhender Verkehr

Für den Wohnbedarf erforderliche Parkflächen müssen innerhalb der privaten überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Parkplätze für Besucher werden in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen angeordnet.

3.9. Versorgungstechnische Erschließung

Bei der Detailausformung des Leitungsnetzes sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil : Entwässerung - RAS-EW 1987 zu beachten.

Wasser und Abwasser

Das Plangebiet wird an die vorhandenen und künftigen öffentlichen Leitungen in der Bahnstraße angeschlossen. Dort liegt bereits eine Wasserleitung, während Leitungen für Abwasser fehlen.

Vehlefanz ist dem Abwasserzweckverband Kremmen angeschlossen. Frühestens im Jahre 1995 wird der Ort kanalisiert und mit dem zentralen Klärwerk in Kremmen verbunden. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen abflußlose Abwasserbehälter als provisorische Lösung angelegt werden.

Für die Dimensionierung der Wasserversorgung und Abwasseranlage wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

Anzahl Wohneinheiten :	134
Belegungsdichte:	2.5 EW/WE
Einwohnergleichwert (EGW):	335 EGW

Um für die Schonung der Umwelt gesteckte Ziele zu erreichen und die provisorische Anlage für die Entsorgung von Abwasser so minimal wie möglich zu halten, sollte eine wassersparende Technik im Planungsgebiet verwendet werden (< 125 l/EW und Tag). Mit Hilfe dieser kann die Abwassermenge für das Gesamtgebiet unter 42 m³ /Tag gehalten werden. Die Abwasserbehälter sollten für die Aufnahme von Abwasser unter mindestens 3 Tagen dimensioniert werden (Wochenende). Für das Gesamtgebiet sind dann Gruben mit einem Gesamtvolumen von etwa 130 m³ erforderlich (3 a˙ 50 m³).

Für die Ausformung des lokalen Leitungsnetzes ist die vorhandene Topographie bestimmend. Die Leitungen des Plangebietes werden an die öffentlichen Leitungen in der Bahnstraße an folgenden Punkten angeschlossen: bei der Einmündung der Sammelstraße und des Feuerwehrweges im Osten.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser von Hausdächern, Parkplätzen und Grünflächen sowie das Oberflächenwasser von Straßen und Wegen sollte, soweit die vorhandenen Böden das

Verkehrslärm

Entlang der Bahnstraße werden durch den Kraftfahrzeugverkehr die nach DIN 18005 wünschenswert einzuhaltende Orientierungswerte (tags 50 dBA, nachts 40 dBA) erheblich - (um 15 dBA) - überschritten (laut Aussage des Amtes für Immissionsschutz, Neuruppin).

In den bezeichneten Flächen, die an die Bahnstraße angrenzen, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein Luftschalldämmaß von mindestens 35 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen.

3.10. Freizeit, Erholung,Spielen

Vier Flächen werden jeweils mit einem Spielplatz für Kleinkinder versehen, mit Bäumen und Sträuchern begrünt und durch Gehwege mit den umgebenden Anliegerstraßen verbunden. Diese Flächen sollen auch den Einwohnern als Platz der Begegnung dienen.

3.11. Bodendenkmale

Eine archäologische Voruntersuchung des im Plangebiet vorkommenden Bodendenkmals wurde in Regie des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte am 25. und 26. 05.1994 durchgeführt. Im Anschluß daran wurde im Herbst 1994 durch das Landesmuseum eine Umgebungsschutzzone festgelegt. Diese Zone wurde im V-&E-Plan nachrichtlich übernommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Schutzzone sind Gehölzpflanzungen unzulässig, um das Bodendenkmal nicht durch Pflanzmaßnahmen und Wurzeln zu beschädigen. Deshalb ist nur die Anlage einer Krautschicht aus Wiesen-gräsern und Kräutern vorgesehen.

Dies dient folgenden Zwecken:
- Sicherung des Bodendenkmals durch zweckmäßige Bepflanzung.
- Sicherung der Möglichkeiten für Ausgrabungen.
- Gestalterische Einbindung in die Umgebung als Sicherungsmaßnahme gegenüber Fehlnutzungen.

Hinweise:

a) Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerwerk, Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel.: 0331 - 78073/4 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel (Tel.: 03301 - 811 623) anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) DschG).

b) Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 (3) DschG).

c) Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 (4), § 20 DschG).

d) Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Regelungen zu informieren.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Umwelt

In dem zum V-&E-Plan gehörenden Grünordnungsplan werden die Auswirkungen der Umwelt beschrieben sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

4.2. Sozial-und Härteausgleich

Ein Nebengebäude des nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist über die Grenze in das Plangebiet gebaut.

Die Bewässerungsanlagen der SL Schwanteland werden zum Teil durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Andere Beeinträchtigungen durch private Rechtsansprüche sind zur Zeit nicht erkennbar. Sollten während der Auslegung und der Baumaßnahmen rechtmäßige Ansprüche geltend gemacht werden, so sollten diese eine Regulierung durch Ausgleichsmaßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen erfahren.

5. Grünordnung

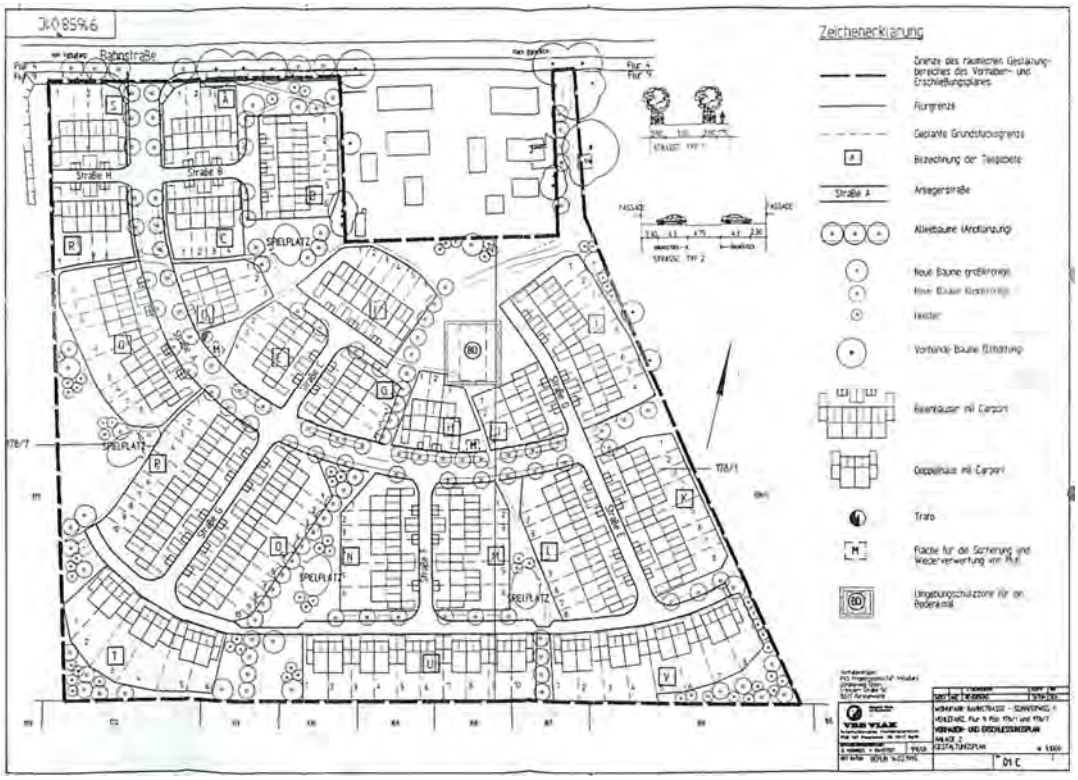
Es wird ein gesonderter Grünordnungsplan erstellt, dessen zeichnerischer Teil nebst seiner Erklärung und seinen Erläuterungen nach der öffentlichen Auslegung und Abwägung Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

6. FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Fläche:	
- Straßen (incl. Gehbereich):	4.780 m²
- Geh- und Radwege:	2.440 m²
- Müllentsorgung/Trafostationen:	80 m²
- Verkehrsgrün:	1.130 m²
- Öffentliche Grünfläche:	11.430 m²
Summe:	19.860 m²
Grundstücksfläche:	
Grundstücksfläche:	28.080 m²
Summe, Plangebiet:	47.940 m²
Zugelassene Grundflächenzahl (GRZ):	0.4

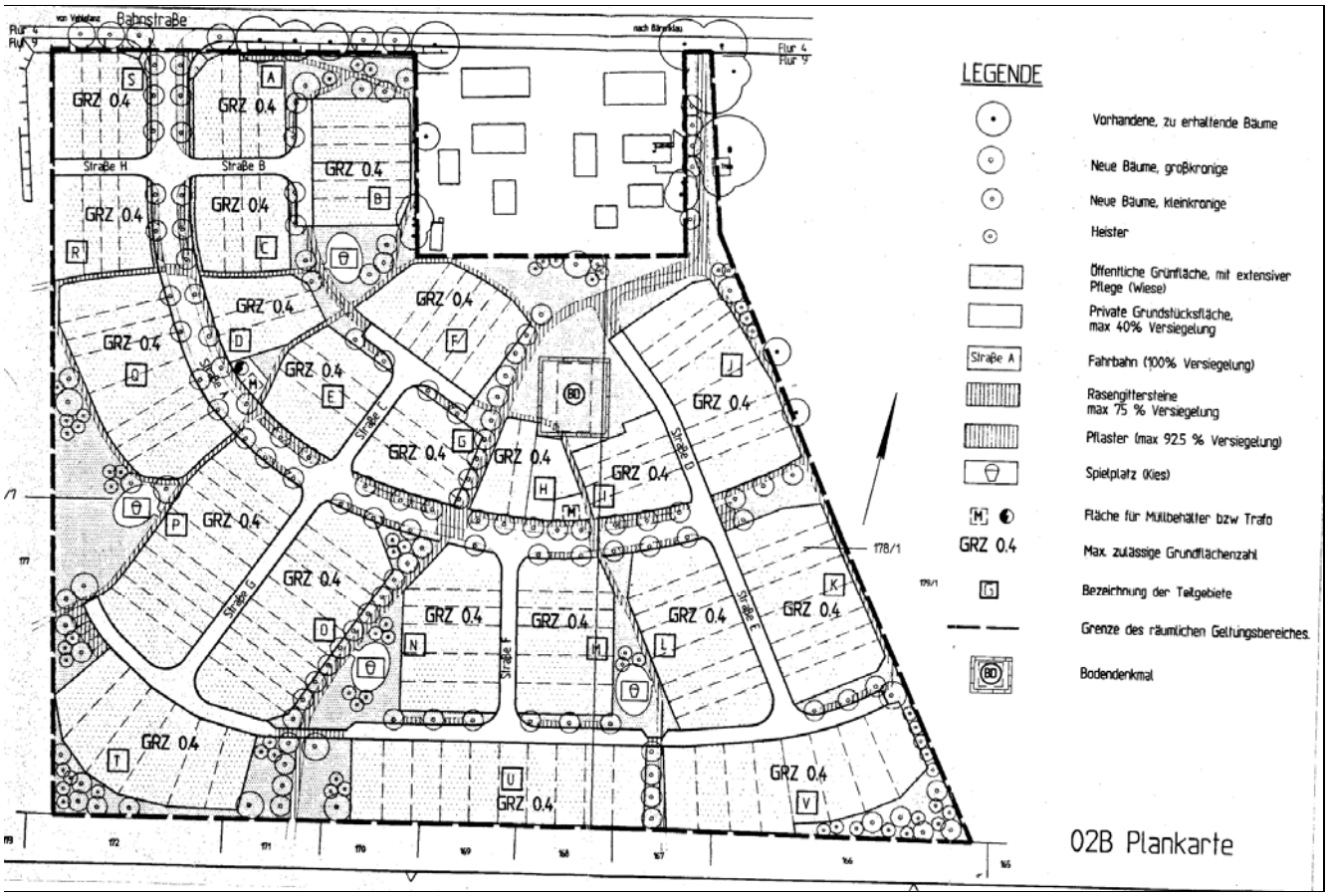
VBB VIAK Berlin, 14.02.1995

Anlage 2 der Begründung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ – Gestaltungsplan



7.4 Inhalte des Grünordnungsplanes „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

Grünordnungsplan (Zeichnung)



PFLANZENLISTE 1

Für die Bepflanzungsmaßnahmen der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Gärten wird nachfolgend eine Auswahl geeigneter Gehölzarten vorgestellt. Diese Liste orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation des Gebietes sowie an den ländlich geprägten, lokalen Gärten und Obstgartenbepflanzungen. Das Ziel ist, einen abwechslungsreichen und aesthetischen Gesamteindruck des Gebietes zu erreichen. Die Details der Grünplanung können erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

Für die öffentlichen Grünflächen sollen ausschließlich einheimische Arten, für die privaten Grundstücksflächen mindestens 80% einheimische Arten gewählt werden.

LAUBBÄUME

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

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

Rasenmischung

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

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

STRÄUCHER

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

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

KLETTERGEHÖLZE

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

(h) = heimische Gehölze

OBSTGEHÖLZE
(standortgerechte Sorten)

Vorhabenträger
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz
Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

	TÖB-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS
	8. ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS
	Art und Maß der Bauliche Nutzung	14.02.95	GMS
INDEX ANZ.	REVIDIERUNG	DATUM	SIGN.

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

BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER
T. HUELTE V. RAMSTEDT 91658

ORT DATUM BERLIN 10.02.1994

WOHNPARK SCHÄFERWEG
VEHLEFANZ, Flur 9 Flst 178/1 und 178/7

GRÜNORDNUNGSPLAN
TEIL D
M 1:1000

NR 02

Die Festlegungen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangebietes wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Die Begründung der Aufhebung der betreffenden Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft erfolgt unter 8.4.
Für den Grünordnungsplan liegt eine **Begründung / Erläuterung** vor. In Anlage 3 der Begründung / Erläuterung des Grünordnungsplanes sind Angaben zu den vorgeschlagenen **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** enthalten. (siehe hierzu unter 9.)

7.5 Inhalte des Durchführungsvertrages zum VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

Der **Durchführungsvertrag** mit Datum vom 22.05.1995 bezieht sich auf folgende Regelungsinhalte:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben "Wohnpark Bahnstraße-Schäferweg" und die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.
Das Vertragsgebiet umfaßt die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

(2) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 24 Doppelhäuser und 110 Reihenhäuser.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung gem § 7 Abs. 1 Nr. 2 der Neufassung des Maßnahmegesetzes zum BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom März 1995 obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet (Erschließungsgebiet) gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Hierzu werden im o. g. Vertrag geregelt:

- *§ 2 Fertigstellung der Anlagen*
- *§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen*
- *§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung*
- *§ 5 Baudurchführung*
- *§ 6 Haftung und Verkehrssicherung*
- *§ 7 Gewährleistung und Abnahme*
- *§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen*
- *§ 9 Sicherheitsleistungen*
- *§ 10 Ersatz gemeindlicher Aufwendungen*
- *§ 11 Folgeeinrichtungen*
- *§ 12 Bestandeil des Vertrages*
- *§ 13 Schlussbestimmungen*
- *§ 14 Wirksamwerden*

Der Durchführungsvertrag wurde durch den Vorhabenträger durch die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie durch die Gemeinde durch Übernahme der Erschließungsanlagen erfüllt.

8. Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

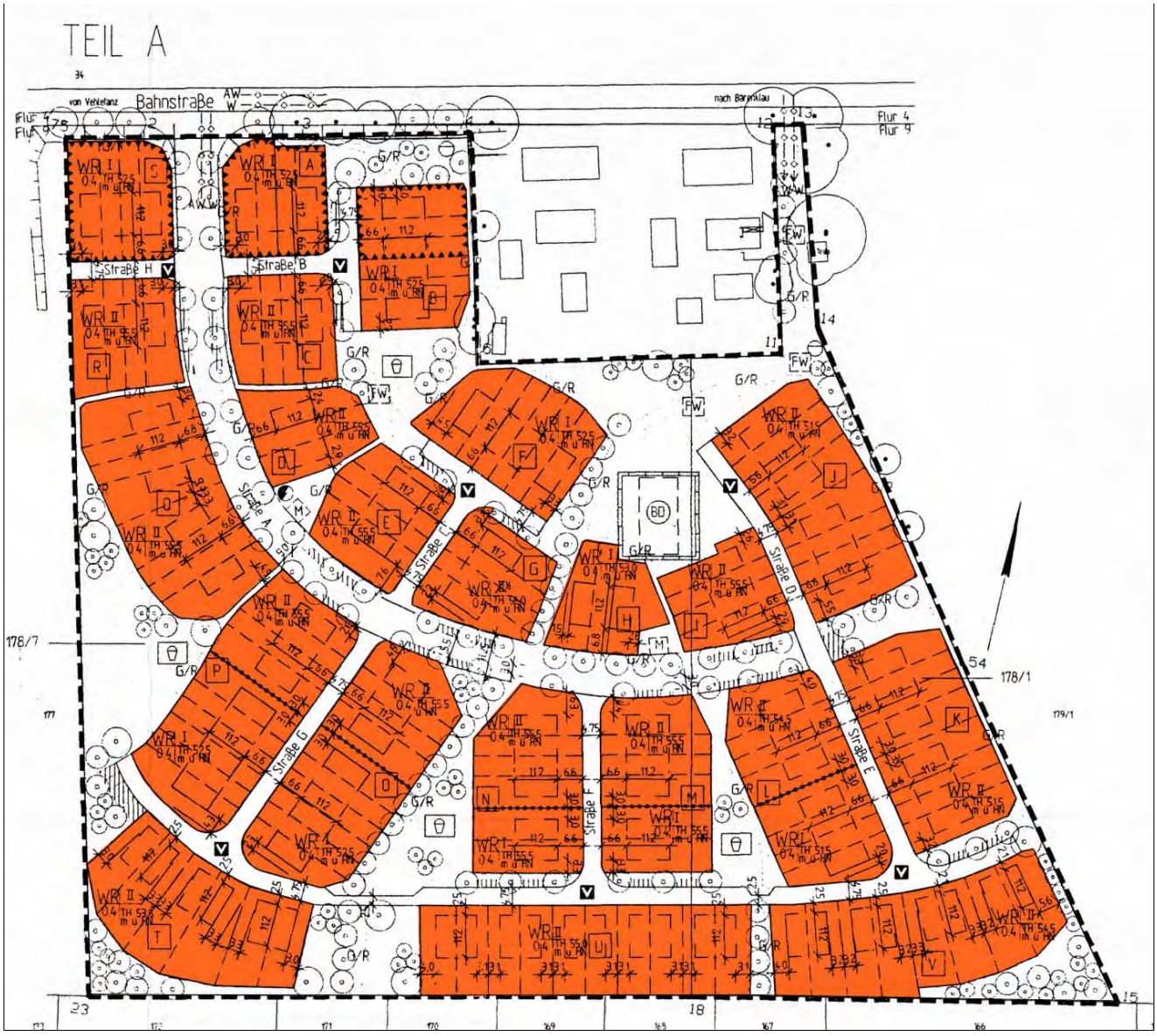
8.1 Aufhebung der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche

Zur Art der baulichen Nutzung trifft der aufzuhebende VEP folgende Festsetzungen:

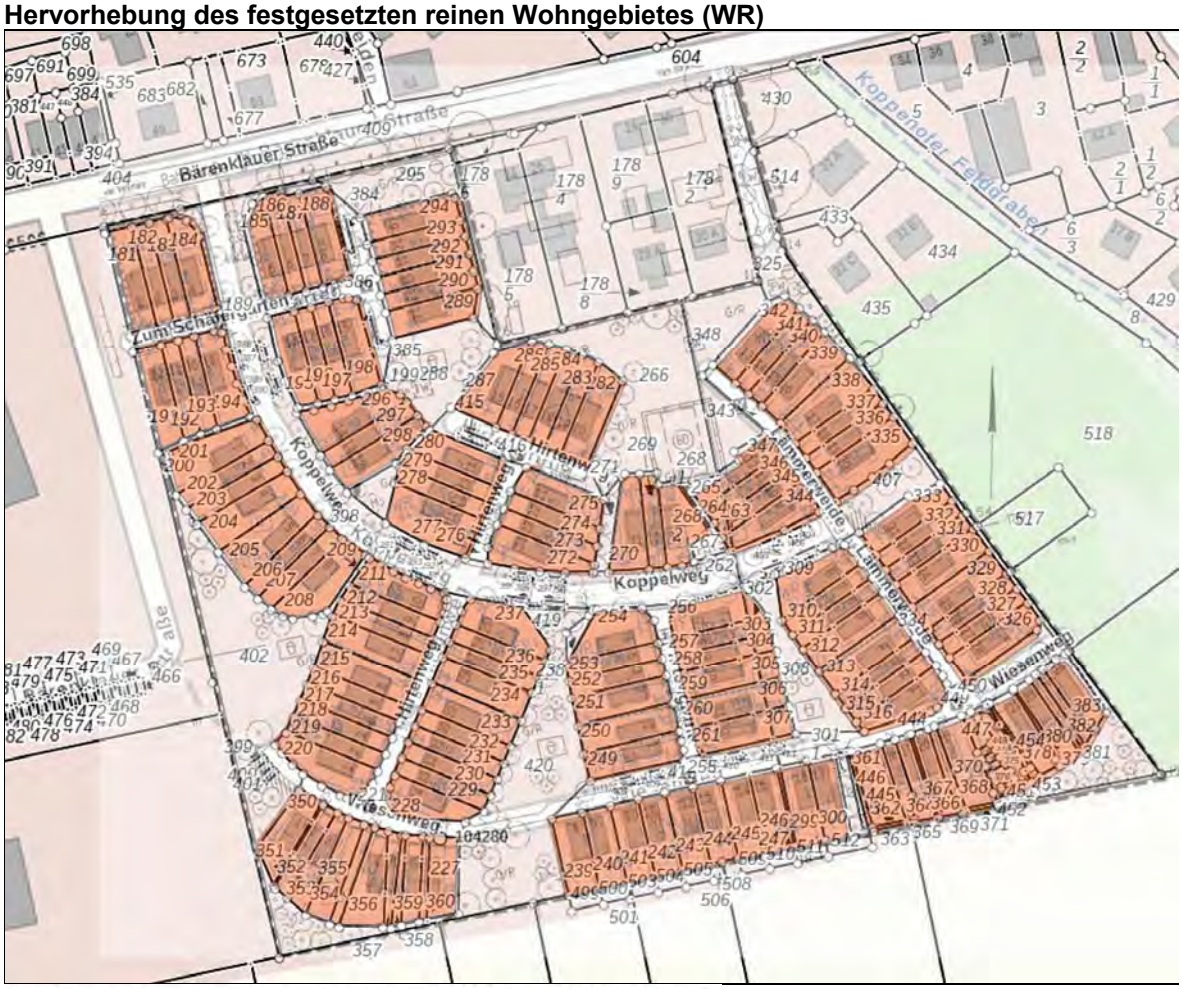
Auszug Zeichenerklärung der zeichnerische Festsetzungen	textliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 des Baugesetzbuchs - BauGB- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Abs 2. BauNVO)	1. Umfang des Vorhabens Das Bauvorhaben umfaßt einen Wohnpark mit Reihen- und Doppelhausern (134 Wohneinheiten) 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Reines Wohngebiet (WR) - Zulassig sind Wohngebäude

2 MaB der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze I,II Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe in m über HN als Höchstmaß 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO) — · — · — Baugrenze (23 Abs. 3 Bau NVO)	3. MaB der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 und 20 BauNVO 3.1 Die festgesetzte GRZ darf für Stellplätze, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Planzeichnung des aufzuhebenden VEP mit farbiger Hervorhebung des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR)



Überlagerung der Liegenschaftskarte 2024 mit der Planzeichnung des aufzuhebenden VEP mit farbiger Hervorhebung des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR)



Dieser Ausdruck wurde am 12. Feb. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Das im aufzuhebenden VEP festgesetzte reine Wohngebiet entspricht den im Plangebiet vorhandenen Wohngebietsflächen. Es wurden 121 Reihenhäuser und 14 Doppelhaushälften, insgesamt 135 Wohneinheiten errichtet. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sollten 134 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.
Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt, die für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung dieser Festsetzungen Gegenstand der Prüfung in den damaligen Baugenehmigungsverfahren waren.

Die Festsetzung „I“ bzw. „II“ als „Höhe baulicher Anlagen“ bezieht sich vermutlich auf die Zahl der Vollgeschosse. Ob diese Festsetzung als wirksam anzusehen ist, ist unerheblich, da sie vorliegend aufgehoben wird. In der Begründung des VEP wird hierzu ausgeführt:

3.2. Maß und Charakter der baulichen Nutzung

Hinweis: Bauliche Anlagen

Im V-&E-Plan werden nur 1- und 2-Vollgeschosse festgesetzt. Da die Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen gestaltet sind, werden die Gebäude in der Begründung des V-&Eplanes als 1½- und 2½-Geschosser betrachtet.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Brandenburgischen Bauordnung gelten alle Geschosse als Vollgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind. Hiernach ist im Plangebiet des aufzuhebenden VEP eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorhanden.

Der aufzuhebende VEP setzt keine Bauweise fest. In der Planzeichnung werden durch Baugrenzen die zu errichtenden Reihen- und Doppelhäuser eng umfasst. Hier weicht der bauliche Bestand von den Festsetzungen des VEP im Detail ab. Im Südwesten und Südosten des Plangebietes werden die Baugrenzen teilweise überschritte, da hier an Stelle der offensichtlich ursprünglich geplanten Doppelhäuser teilweise Reihenhäuser errichtet wurden.

Auf der Grundlage der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung aus Reihenhäusern und Doppelhäusern mit prägendem eigenem Gebietscharakter entstanden. Die Festsetzungen weichen jedoch teilweise vom Bestand ab oder bedürfen teilweise der Interpretation (I, II =

Höhe baulicher Anlagen). Die zwischenzeitlich veränderte Vollgeschossregelung der Brandenburgischen Bauordnung erschwert die Anwendung der betreffenden veralteten Festsetzungen zusätzlich.
Da das bestehende Baugebiet auf Grund der vorhandenen prägenden Bebauung gemäß §34 BauGB beurteilt werden kann, somit kein Planerfordernis für einen verbindlichen Bauleitplan besteht und die Festsetzungen des veralteten VEP nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, werden diese mit dem VEP aufgehoben.

8.2 Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des VEP

Der aufzuhebende VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ enthält folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die aus folgenden Gründen aufgehoben werden:

Festsetzung des aufzuhebenden VEP:

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

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

Die Brandenburgische Bauordnung regelt hierzu:

> ***§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze***
> *(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*
> 1. *wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
> 2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*
>
> *soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

Dem entsprechend ist eine zusätzliche Festsetzung im VEP nicht erforderlich und kann entfallen.

Festsetzung des aufzuhebenden VEP:

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

Gestaltung der Bebauung

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

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

Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Mit Aufhebung des VEP gilt im Plangebiet §34 BauGB, der u. a. regelt:

> ***§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile***
> *(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Wegen der einheitlichen gestalterischen Prägung des bestehenden Wohngebietes sind die Regelungen des §34(1) BauGB ausreichend, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet des aufzuhebenden VEP zu sichern. Die bisher im VEP hierzu getroffenen Festsetzungen sind demnach nicht erforderlich und werden aufgehoben.

Festsetzung des aufzuhebenden VEP:

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

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

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

Grundsätzlich ist hierzu **§54(4) Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** zu beachten, der regelt:

(4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.

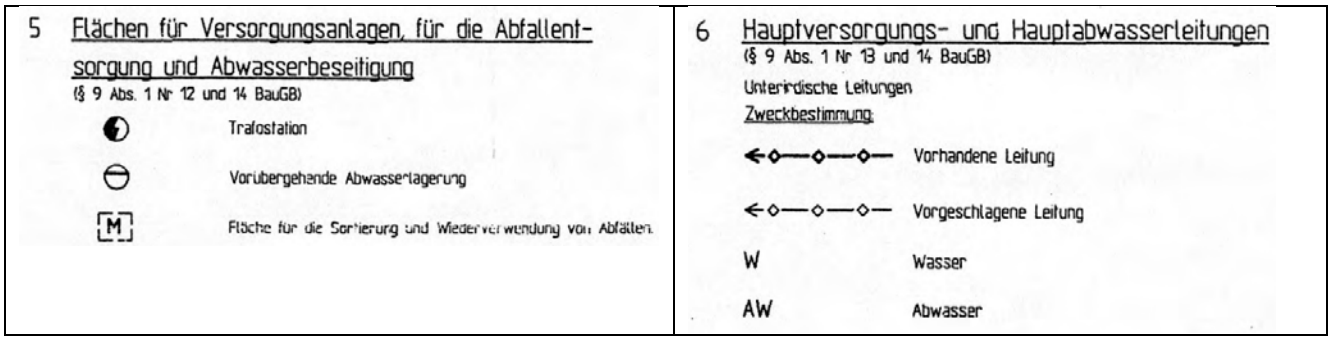
Wegen des bindigen Bodens und des hohen Versiegelungsgrades ist die Versickerung des im Plangebiet des aufzuhebenden VEP anfallenden Niederschlagswassers nur teilweise möglich. Ein wesentlicher Teil des Niederschlagswassers wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über den Burgwallgraben in die Hörste geleitet.
Das Plangebiet des aufzuhebenden VEP ist vollständig an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
Die geplante Aufhebung des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hat auf Niederschlagsentwässerung und geordnete Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet keine Auswirkungen.

8.3 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen und Grünflächen

Festsetzungen des aufzuhebenden VEP:

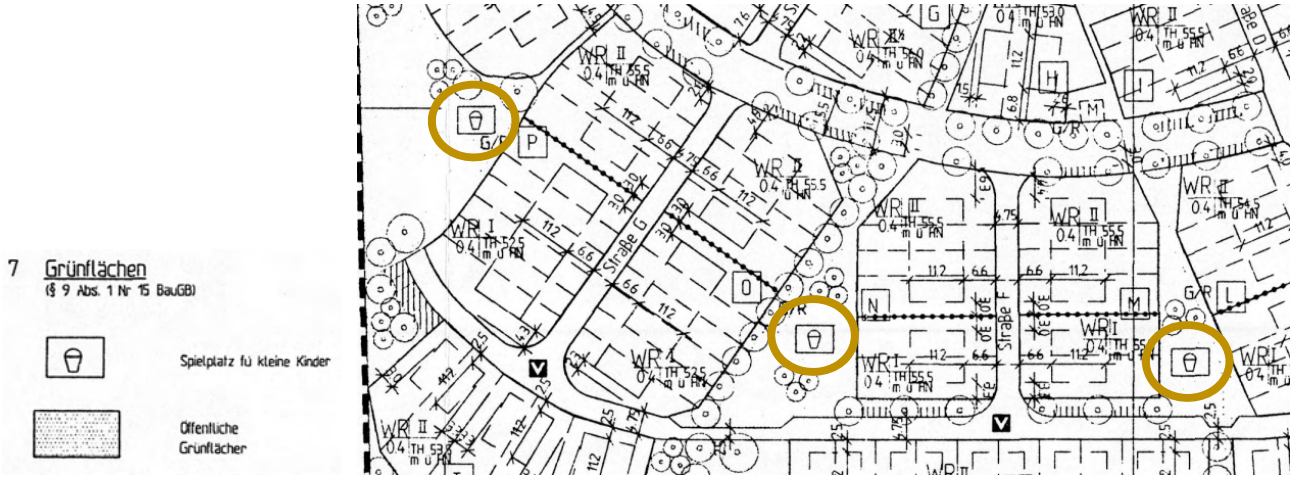
Mit Ausnahme der im VEP festgesetzten Flächen des reinen Wohngebietes (WR) sind alle übrigen Flächen des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr für Kfz, Fußgänger und Fahrräder) und Flächen für den Geh- und Fahrverkehr festgesetzt. Die Abgrenzung dieser Nutzungen untereinander ist auf Grund der plangrafischen schwarz-weiß-Darstellung an vielen Stellen des VEP nicht eindeutig möglich.
Abweichend von den Festsetzungen des VEP wurden alle Straßenverkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und entsprechend beschildert.
Da die öffentliche Straßenerschließung im Plangebiet vollständig hergestellt wurde und alle Flächen im Plangebiet, die keine Wohngebietsflächen sind, in kommunales Eigentum überführt wurden, besteht kein Planerfordernis zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Plangebiet.

Festsetzungen des aufzuhebenden VEP:



Die öffentliche Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie ist vollständig hergestellt. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich innerhalb der öffentlichen Flächen. Ein Erfordernis für die Sicherung der leitungsgebundenen Erschließungen in einem Bauleitplan besteht deshalb nicht.

Festsetzung des aufzuhebenden VEP:



Luftbild Plangebiet des aufzuhebenden VEP zur Darstellung der Kinderspielplätze

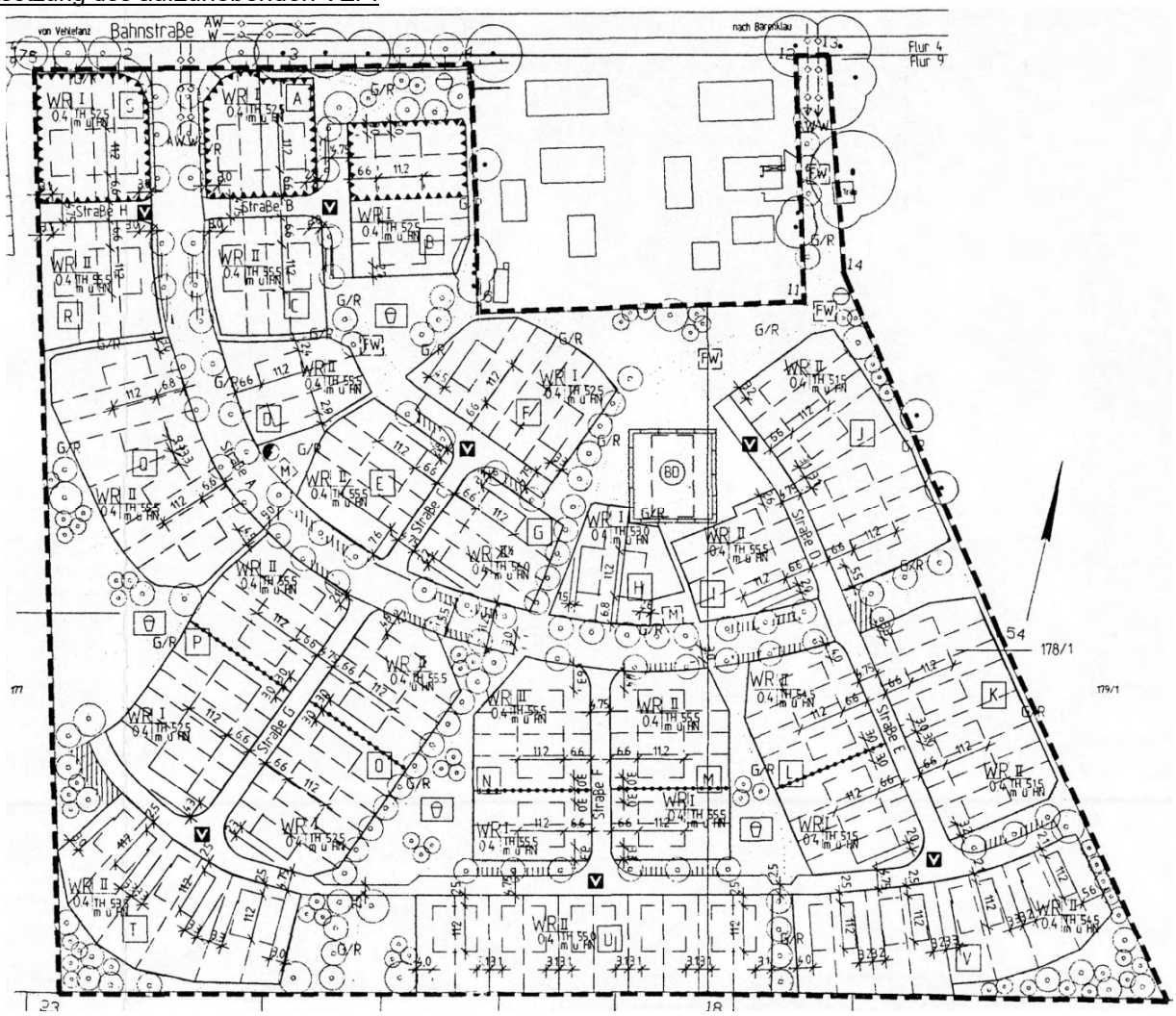
Dieser Ausdruck wurde am 15. Feb. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt 3 Spielplätze für kleine Kinder fest. In der Umsetzung der Planung wurden ein etwas größerer Spielplatz im Südwesten und ein kleiner Spielplatz im mittleren Bereich des südlichen Teiles des Plangebietes errichtet. Auf der im VEP festgesetzten südöstlichen Spielfläche befinden sich keine Spielgeräte sondern eine Rasenflächen, die ebenfalls zum Spielen genutzt werden kann. Das Wohngebiet hat hiermit eine angemessene Ausstattung mit Kinderspielplätzen. Alle Spielflächen befinden sich in kommunaler Trägerschaft. Eine planerische Sicherung in einem verbindlichen Bauleitplan ist hierfür nicht erforderlich.
Die in der Legende mit gerasterter Signatur dargestellte öffentliche Grünfläche ist in der Planzeichnung des VEP nicht erkennbar. Möglicher Weise liegt dies an der grafischen Qualität der Planzeichnung. Dies ist jedoch unerheblich, da der VEP vorliegend aufgehoben wird und sich alle Flächen innerhalb des Plangebietes in kommunalem Eigentum befinden, die keine Baugrundstücksflächen sind und somit die Gemeinde eine zweckentsprechende Nutzung gewährleisten kann.

8.4 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft

Der aufzuhebende VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ enthält folgende Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft, die aus folgenden Gründen aufgehoben werden:

Festsetzung des aufzuhebenden VEP:



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

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

~~7.2 Zu erhaltende Bäume sind zur Verhinderung von Schaden durch Bauwirkungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LG 4 zu schützen.~~ 9.6.95 Dt.

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

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

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

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

Im Bereich des Bodendenkmals sind keine Gehölzpflanzungen zulässig.

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

7.5 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:

- Anpflanzung von Einzelbäumen einschließlich Alleebäumen.

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

- Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken.

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

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

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

7.8 Für die Stellplätze und Fußwege sind Oberflächenbeläge mit mindestens 75% Fugenanteil zu verwenden.

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

Erhaltung
- Bäume

Anpflanzen
- Großkronige Bäume
- Kleinkronige Bäume
- Hester

Im Zuge der Umsetzung des VEP sind in erheblichem Umfang Gehölzpflanzungen erfolgt. Auch wenn die Standorte der gepflanzten Gehölze nicht genau den im VEP festgesetzten Standorten entsprechen, ist durch die Gehölzpflanzungen insgesamt ein stark durchgrüntes Wohngebiet entstanden.

Luftbild Plangebiet des aufzuhebenden VEP zur Darstellung des Baumbestandes

Dieser Ausdruck wurde am 15. Feb. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Fotodarstellung Baumbestand im Plangebiet (an Hand von Beispielen)

Baumbestand Haupterschließung (Koppelweg)

Baumbestand Haupterschließung (Koppelweg)

Baumbestand Spielplatz Süd – West

Gehölzbestand Spielplatz Süd - Mitte

Gehölzbestand Grünfläche südlich Wiesenweg

Gehölzbestand Grünfläche südlich Wiesenweg

Die Gehölze im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes unterliegen dem Schutz der **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Oberkrämer, die hierzu in §1 regelt:

§ 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.

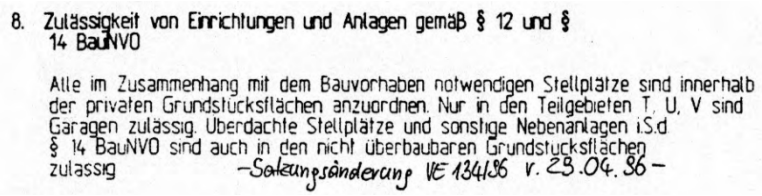
(3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

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.

Da die Gehölzpflanzungen im Plangebiet des aufzuhebenden VEP vielfach an anderer Stelle erfolgt sind, als der VEP diese festgesetzt hat, ist die Beibehaltung dieser Festsetzungen nicht zweckmäßig.
Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer gewährleisten den Schutz des Gehölzbestandes. Eine zusätzliche Festsetzung in einem verbindlichen Bauleitplan ist hierfür nicht erforderlich.

8.5 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zur Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß §12 und §14 BauNVO

Der aufzuhebende VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ enthält folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß §12 und §14 BauNVO, die aus folgenden Gründen aufgehoben werden:



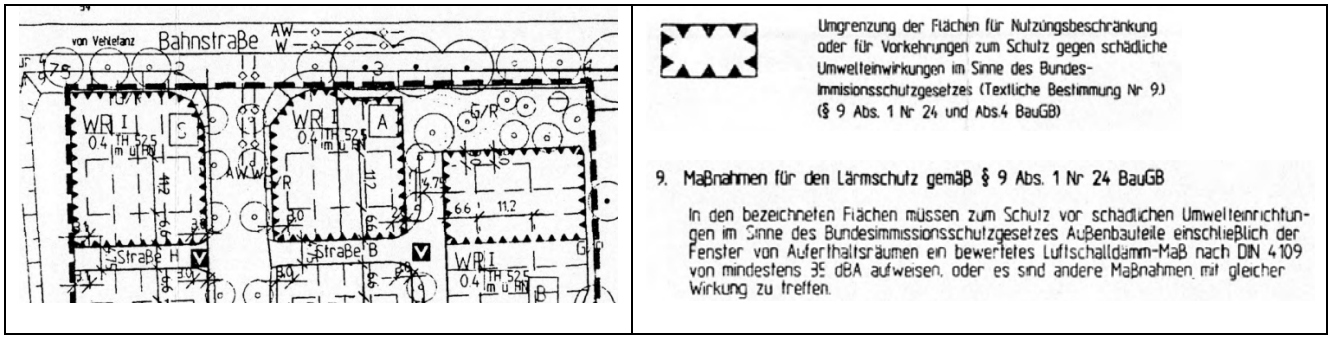
8. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO

Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Nur in den Teilgebieten T, U, V sind Garagen zulässig. Überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig –Satzungsänderung VE 134/86 v. 23.04.86–

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen regelt sich nach der geplanten Aufhebung des VEP gemäß §34 BauGB.
Für die zukünftige bauliche Veränderungen im Plangebiet gilt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** in der jeweils rechtskräftigen Fassung. (siehe unter 6.3)

8.6 Aufhebung der Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen für den Lärmschutz

Der aufzuhebende VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ enthält folgende Festsetzungen zu Maßnahmen für den Lärmschutz, die aus folgenden Gründen aufgehoben werden:



Es wird davon ausgegangen, dass die zum Zeitpunkt der Realisierung des VEP geltenden Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes bei der Realisierung des Planvorhabens entsprechend beachtet wurden.
Zwischenzeitlich haben sich sowohl die rechtlichen Anforderungen zum Immissionsschutz als auch das Verkehrsaufkommen der Bärenklauer Straße (frühere Bahnstraße) geändert. Dem entsprechend wären im Falle wesentlicher baulicher Änderungen der betreffenden Wohngebäude die dann jeweils geltenden Anforderungen zum Immissionsschutz zu beachten. Der Aufhebung der betreffenden Festsetzungen im VEP stehen deshalb Belange des Immissionsschutzes nicht entgegen.

8.7 Aufhebung sonstiger Festsetzungen

9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Festsetzung im aufzuhebenden VEP:

Blick von der Bärenklauer Straße in die Feuerwehrzufahrt (Foto 02/2024)

Die im VEP festgesetzte Feuerwehrzufahrt wurde hergestellt. Sie befindet sich auf einer öffentlichen Fläche. Eine Festsetzung in einem verbindlichen Bauleitplan ist zur Planungsrechtlichen Sicherung nicht erforderlich.

Festsetzung im aufzuhebenden VEP:

— — — — Geplante Grundstücksgrenze

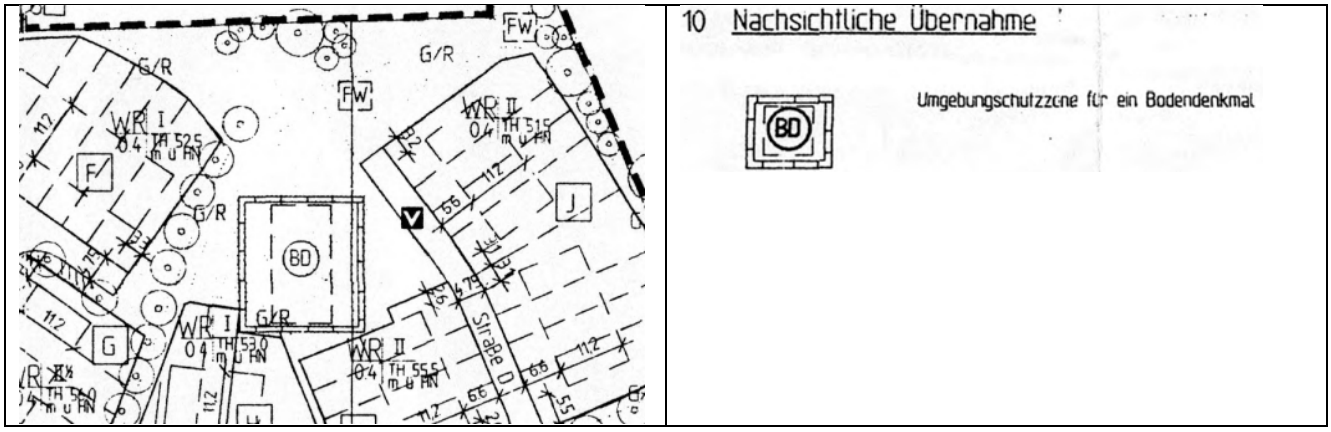
Die Grundstücksteilungen im Plangebiet des aufzuhebenden VEP sind bereits erfolgt. Sie entsprechen nicht genau den im VEP festgesetzten geplanten Grundstücksgrenzen. Durch die vorliegend geplante Aufhebung des VEP wird dieser Widerspruch gegenstandslos.

Festsetzung im aufzuhebenden VEP:

Stutzflächen

Eine im VEP festgesetzte „Stutzfläche“ konnte aus der Planzeichnung nicht ermittelt werden. Zum Zweck und der Lage dieser Fläche gibt auch die Begründung des VEP keine Auskunft.
Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung des VEP bezüglich der in der Zeichenerklärung aufgeführten Stutzfläche keine Auswirkungen hat.

8.8 Aufhebung der nachrichtlichen Übernahme (Bodendenkmal)



Der VEP stellt im Plangebiet als nachrichtliche Übernahme ein kleinflächiges Bodendenkmal dar. In der Begründung des VEP wird angegeben, dass es sich um ein Urnengräberfeld der Eisenzeit handelt.
Im Geoportal des Landes Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752, Einsichtnahme 15.02.2024) ist an dieser Stelle kein Bodendenkmal dargestellt.
Die Aufhebung des VEP hat keine Auswirkungen auf den Schutz von Bodendenkmalen. Den Schutz von Bodendenkmalen regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

9. Begründung der Aufhebung der Festlegungen des Grünordnungsplanes „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

9.1 Aufhebung der Festlegungen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangebietes des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

Die Festlegungen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangebietes wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ übernommen. Die Begründung der Aufhebung der betreffenden Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft erfolgt unter 8.4.

9.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“

9.2.1 Vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Anlage 3 zum Grünordnungsplan

Für den Grünordnungsplan liegt eine Begründung und Erläuterung vor. In Anlage 3 der Begründung / Erläuterung des Grünordnungsplanes sind Angaben zu den vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

enthalten. Der Durchführungsvertrag enthält keine Regelungen zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. (siehe unter 7.5)

Der Inhalt von **Anlage 3 zum Grünordnungsplan Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1 – Ersatzmaßnahmen** wird nachfolgend widergegeben.

ANLAGE 3 zum Grünordnungsplan Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1 - Ersatzmaßnahmen

0 Allgemeines

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Von der Gemeinde wurden folgende Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Fig.1):

E1 Flur 4, Flst. 34 (Böschung und Allee entlang der Bahnstraße)

E2 Flur 9, Flst. 177 (Schulbereich Ostteil)

E3 Flur 9 , Flst. 115 (Koppehofer Weg).

Die für diese Flächen vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend näher beschrieben.

1. E1 - Böschung und Allee entlang der Bahnstraße (Fig.2)
Betroffene Fläche : 430 m²

Die im jetzigen Zustand sehr lückenhafte Allee (nur 3 Bäume innerhalb der 105 m langen Strecke) ist mit 6 entsprechenden Alleebäumen (Acer planatoides) zu ergänzen.

Die vorhandene steile Böschung (Neigung ca. 1 : 1) ist durch Ausflachung und Anlage einer ca. 0.5 m hohen Stützmauer an den künftigen Flurstücksgrenzen zu vermindern. Die vorhandenen Jungeschen sind mit niedrigen Gehölzen, die nicht mit den Alleebäumen konkurrieren werden, zu ersetzen.

2. E2 - Schulbereich Ostteil (Fig.3)
Betroffene Fläche : ca. 15 000 m²

Bestand:
Der Boden wurde früher als Acker genutzt, liegt aber seit ca. 5 Jahren brach. Durch den Bauverkehr sowie das Abstellen von Baumaschinen und Bauwagen - in Verbindung mit dem vor kurzem durchgeführten Schulneubau - wurden die Bodenoberfläche und damit auch die Gras- und Krautschicht teilweise stark beschädigt. Die Fläche wurde unter 10122, dörfliches Ruderalflur (PRD), kartiert.

Maßnahmen:
Anlage der Gesamtfläche als extensive Wiese mit Baumgruppen und Gehölzstreifen als landschaftsbildende Elemente.

In der Fläche sind mindestens 9 großkronige und 21 kleinkronige Bäume sowie 15 Heister und 60 Sträucher anzupflanzen.

Hinweise:
Die Flächen, auf denen die Grasnarbe unbeschädigt ist, sind zu erhalten und sollten der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Auf den vom Bauverkehr beschädigten Flächen ist eine Einsaat von Wiesenkräutern und -gräsern durchzuführen. Für die Kräuter soll möglichst autochtomes Saatgut verwendet werden. Als Rasensaatgut ist die Rasenflächenmischung RSM-Landschaftsrasen A gemäß DIN 18917, Abs. 2.2.3. zu verwenden.

Die Gestaltung und Anpflanzung der Fläche ist gemeinsam mit den angrenzenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. (Siehe Prinzipskizze Fig. 2)

3. E3 - Koppehofer Weg
Betroffene Fläche : ca. 12 000 m², davon ca. 2 400 m² Weg.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgeschlagene Fläche zwischen dem Graben LO89 und dem Flst. 51 (Feldweg) hat eine Länge von ca. 800 m und eine Breite von ca. 15 m. Der vorhandene Plattenweg (zwei Fahrspuren) nimmt ca. 3 m von dieser Breite in Anspruch.

Entlang des Weges sind schon vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden. Diese sollen erhalten und mit Neuanpflanzungen zu einer wegbegleitenden Baum- und Gehölzreihe entwickelt werden. Entlang dieser Reihe können sich Saumbiotope mit einer Breite von ca. 3 m in Richtung Feldflur entwickeln.

In der Fläche sind mindestens 50 Heister und 50 Sträucher standortgerechter, einheimischer Gehölze laut Pflanzliste 1 anzusiedeln.

Die Anpflanzung ist in 8 - 10 Gruppen mit je ca. 10 - 12 Gehölzen auszubilden. Zwischen diesen Gruppen können sich die Gehölzstreifen in den extensiv gepflegten Wegrändern natürlich entwickeln.

4. Gemeinsame Vorschriften

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Mindestanforderungen und Hinweise gemäß Punkt 6.7.5, und 6.7.6. im Grünordnungsplan zu beachten.

Die Baumgruppen sollen aus mindestens 3 - 5 Bäumen bestehen.

Die Gehölzstreifen sind stufig und artenreich in Gruppen von 15 - 20 Gehölzen auszubilden.

Für die Bepflanzung sind anspruchsarme und robuste Gehölze standortgerechter und einheimischer Arten laut Pflanzliste 1 im GOP zu verwenden. Die Mischung der Pflanzen soll truppweise erfolgen, d.h., es sind mindestens 5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen. Zur Pflanzung sind zweimal verpflanzte Gehölze zu verwenden. Als Verdunstungsschutz ist bei der Pflanzung eine Mulchung durchzuführen.

VBB VIAK Berlin, 14.02.1995

Zeichnerische Darstellungen aus ANLAGE 3 zum Grünordnungsplan Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1 - Ersatzmaßnahmen

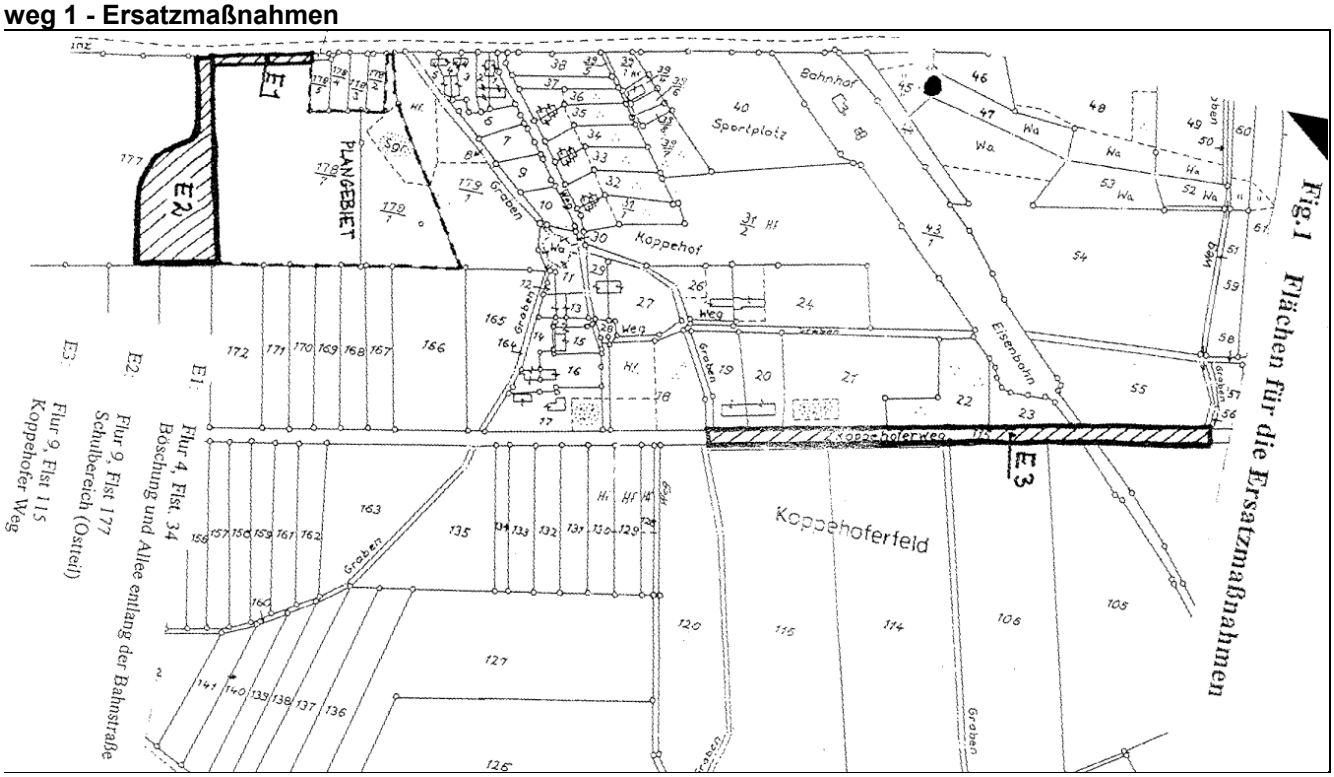
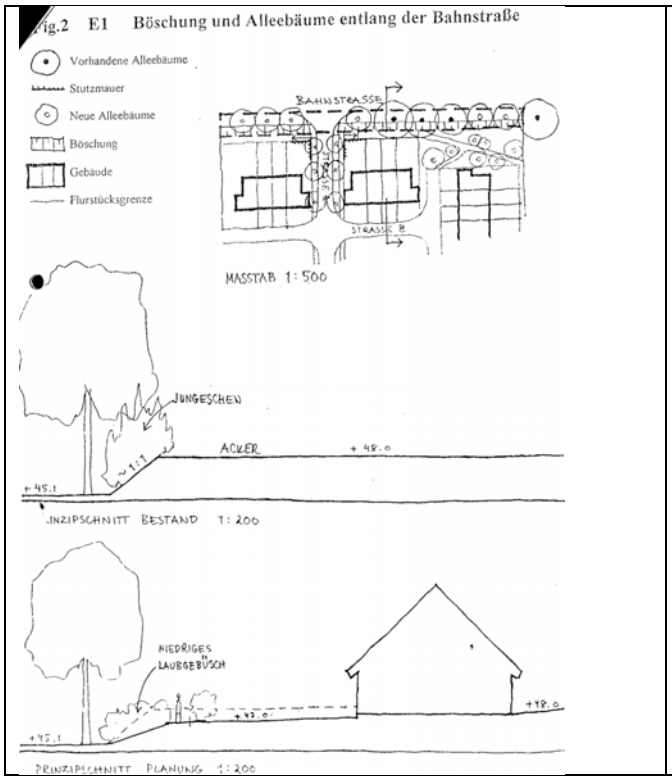
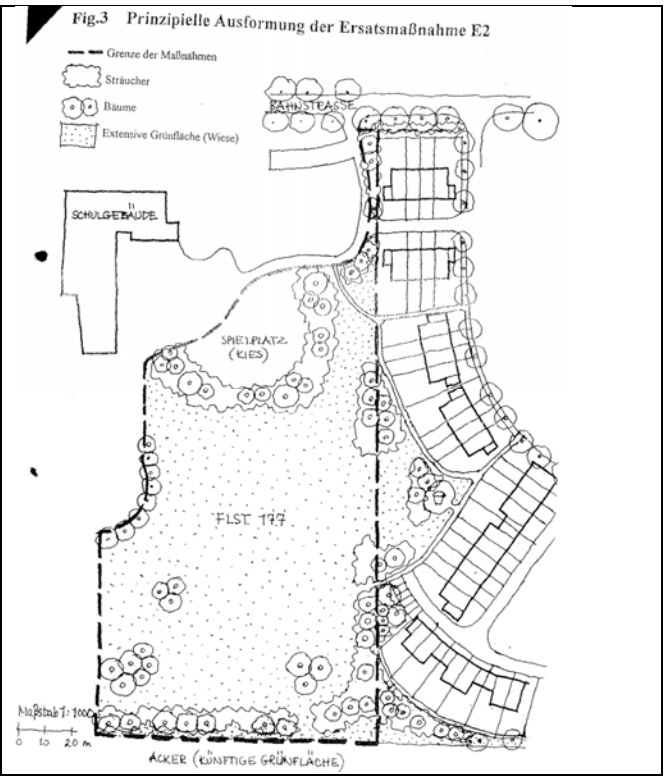


Fig.1 Flächen für die Ersatzmaßnahmen





Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ wurde folgendes durch Erfassung vor Ort mit Stand Februar 2024 festgestellt:

9.2.2 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 – Böschung und Allee entlang der Bahnstraße (heute Bärenklauer Straße)

Ersatzmaßnahme E1 gemäß Anlage 3 zum Grünordnungsplan:

1. **E1 - Böschung und Allee entlang der Bahnstraße** (Fig.2)
   Betroffene Fläche : 430 m²

   Die im jetzigen Zustand sehr lückenhafte Allee (nur 3 Bäume innerhalb der 105 m langen Strecke) ist mit 6 entsprechenden Alleebäumen (Acer planatoides) zu ergänzen.

   Die vorhandene steile Böschung (Neigung ca. 1 : 1) ist durch Ausflachung und Anlage einer ca. 0.5 m hohen Stützmauer an den künftigen Flurstücksgrenzen zu vermindern. Die vorhandenen Jungeschen sind mit niedrigen Gehölzen, die nicht mit den Alleebäumen konkurrieren werden, zu ersetzen.

Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1

Gehölzfläche Ersatzmaßnahme E1

	Die Allee an der Bärenklauer Straße (frühere Bahnstraße) wurde durch Pflanzung von Laubbäumen ergänzt, soweit dies bei Erhalt der freiwachsenden Hecke auf der Böschung möglich war.
	Der Gehölzbestand auf der Böschung zur Bärenklauer Straße (Kreisstraße) wurde weiter entwickelt. Die Gehölze dienen der Böschungssicherung und schirmen die Gärten der anschließenden Wohngrundstücke in Richtung der Bärenklauer Straße (Kreisstraße ab. Zugleich bietet der dichte Gehölzbestand im Böschungsbereich auch geeignete Bruthabitate für freibrütende Vogelarten.
	Mit dem Erhalt des Gehölzbestandes im Böschungsbereich verbleibt jedoch kaum Platz für weitere Straßenbaumpflanzungen.

Insgesamt ist innerhalb der Fläche der **Ersatzmaßnahme E1 – Böschung und Allee entlang der Bahnstraße (heute Bärenklauer Straße)** ein Gehölzbestand aus Alleebäumen und freiwachsender Hecke vorhanden.

9.2.3 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 – Schulbereich Ostteil

Ersatzmaßnahme E2 gemäß Anlage 3 zum Grünordnungsplan:

2. **E2 - Schulbereich Ostteil** (Fig.3)
Betroffene Fläche : ca. 15 000 m²

Bestand:
Der Boden wurde früher als Acker genutzt, liegt aber seit ca. 5 Jahren brach. Durch den Bauverkehr sowie das Abstellen von Baumaschinen und Bauwagen - in Verbindung mit dem vor kurzem durchgeführten Schulneubau - wurden die Bodenoberfläche und damit auch die Gras- und Krautschicht teilweise stark beschädigt. Die Fläche wurde unter 10122, dörfliches Ruderalflur (PRD), kartiert.

Maßnahmen:
Anlage der Gesamtfläche als extensive Wiese mit Baumgruppen und Gehölzstreifen als landschaftsbildende Elemente.

In der Fläche sind mindestens 9 großkronige und 21 kleinkronige Bäume sowie 15 Heister und 60 Sträucher anzupflanzen.

Hinweise:
Die Flächen, auf denen die Grasnarbe unbeschädigt ist, sind zu erhalten und sollten der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Auf den vom Bauverkehr beschädigten Flächen ist eine Einsaat von Wiesenkräutern und -gräsern durchzuführen. Für die Kräuter soll möglichst autochtomes Saatgut verwendet

Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2

Überlagerung „Prinzipielle Ausformung der Ersatzmaßnahmen E2“ und Luftbild

Dieser Ausdruck wurde am 15. Feb. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Blick zur Einmündung Bärenklauer Straße

Blick aus Richtung Bärenklauer Straße entlang der Gehölzpflanzungen

Gehölze und Extensivwiese am Fußweg zu Hort und Kita, Blick in Richtung Wohngebiet Schäfergarten

Blick nach Nord entlang der Gehölzfläche zwischen Zufahrtstraße Schule und Wohngebiet Schäfergarten

Bllick entlang des Fußweges zum Erweiterungsgebäude der Grundschule

Bllick entlang des Fußweges zum Hortgebäude

Bllick entlang des Fußweges zum Hortgebäude

Blick entlang des Fußweges zum Wohngebiet Schäfergarten

Blick nach Süd zur Gehölzpflanzung

Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Ersatzfläche E2 sind zu großen Teilen auf der Böschung zwischen der bestehenden Zufahrt zur Grundschule und dem Wohngebiet Schäfergarten erfolgt. Die Lage der Schulzufahrt wurde hierfür gegenüber der ursprünglichen Planung etwas nach Westen verschoben. So schaffen die Gehölze heute eine Abschirmung des Wohngebietes Schäfergarten gegenüber dem benachbarten Schul- und Hortstandort. Weitere Gehölzpflanzungen sind auf der übrigen Fläche E 2 erfolgt.
In einen Teil der Fläche E2, die in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 3 des Grünordnungsplanes **Prinzipielle Ausformung der Ersatzmaßnahmen E2** als **Spielplatzfläche Kies** dargestellt ist, ragt der südliche Bereich des Ergänzungsbaus der Grundschule Vehlefanz.
Die Zufahrtstraße des Gemeinbedarfsstandortes mit anliegenden Stellplätzen sowie das Hortgebäude mit zugehörigen Freiflächen liegen im Südwesten der Ersatzfläche E2. Im übrigen sind auf der Ersatzfläche E2 Extensivwiesenflächen und Gehölzbestände vorhanden. Auf der Fläche östlich des Hortgebäudes sind zusätzliche Ausgleichspflanzungen für den Hort erfolgt.

9.2.4 Umsetzung der Ersatzmaßnahme E3 – Koppehofer Weg (heutiger Schäferweg)

Ersatzmaßnahme E3 gemäß Anlage 3 zum Grünordnungsplan:

3. **E3 - Koppehofer Weg**
Betroffene Fläche : ca. 12 000 m², davon ca. 2 400 m² Weg.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgeschlagene Fläche zwischen dem Graben LO89 und dem Flst. 51 (Feldweg) hat eine Länge von ca. 800 m und eine Breite von ca. 15 m. Der vorhandene Plattenweg (zwei Fahrspuren) nimmt ca. 3 m von dieser Breite in Anspruch.

Entlang des Weges sind schon vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden. Diese sollen erhalten und mit Neuanpflanzungen zu einer wegbegleitenden Baum- und Gehölzreihe entwickelt werden. Entlang dieser Reihe können sich Saumbiotope mit einer Breite von ca. 3 m in Richtung Feldflur entwickeln.

In der Fläche sind mindestens 50 Heister und 50 Sträucher standortgerechter, einheimischer Gehölze laut Pflanzliste 1 anzusiedeln.

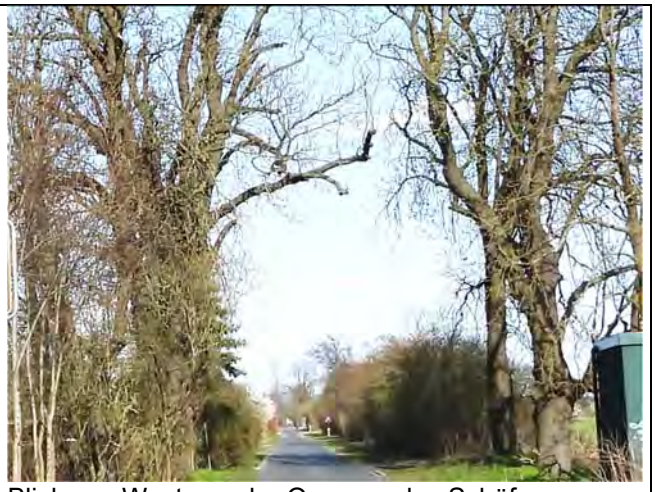
Die Anpflanzung ist in 8 - 10 Gruppen mit je ca. 10 - 12 Gehölzen auszubilden. Zwischen diesen Gruppen können sich die Gehölzstreifen in den extensiv gepflegten Wegrändern natürlich entwickeln.

Umsetzung der Ersatzmaßnahme E3

Luftbild und Liegenschaftskarte mit Umgrenzung der Ersatzfläche E3

Dieser Ausdruck wurde am 19. Feb. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Blick aus West von der Querung des Schäferweges über den Tränkegraben auf den Gehölzbestand in der Ersatzfläche E3



Blick aus West von der Querung des Schäferweges über den Tränkegraben auf den Gehölzbestand in der Ersatzfläche E3

Innerhalb der Fläche E3 ist auf der Südseite des Schäferweges ein dichter Gehölzstreifen vorhanden. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Ackerzufahrten sowie die notwendigen Sichtflächen im ebenerdigen Kreuzungsbereich des Schäferweges und der Kremmener Bahn.
Im Rahmen des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus des Schäferweges als ländlicher Wegebau wurde die Gehölzreihe auf der Südseite des Schäferweges erhalten.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit Aufhebung des VEP gilt im Plangebiet §34 BauGB, der u. a. regelt:

> ***§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile***
> *(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*
> *…*

Da im Plangebiet des aufzuhebenden VEP keine bisher unbebauten Baugrundstücke vorhanden sind, wird sich die weitere städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auf eventuelle Änderungen bestehender baulicher Anlagen beschränken. Im Falle des Rückbaus oder der Zerstörung bestehender Bebauung (z. B. durch Feuer) käme auch eine Ersatzbebauung hierfür in Betracht.

Wegen der einheitlichen städtebaulichen und baugestalterischen Prägung des bestehenden Wohngebietes sind die Regelungen des §34(1) BauGB ausreichend, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet des aufzuhebenden VEP zu sichern.

10.2 Entschädigungsansprüche

Zur Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt das **BauGB**:

> ***§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung***
> *(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.*

Da die gemäß dem aufzuhebenden VEP zulässigen Nutzungen im Plangebiet bereits realisiert wurden und das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegt, werden mit der Aufhebung des VEP nicht zugleich die hier zulässigen baulichen Nutzungen aufgehoben.
Deshalb tritt durch die Aufhebung des VEP keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB ein und es können sich insofern aus der Aufhebung des VEP auch keine Entschädigungsansprüche ergeben.

10.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)

Die Aufhebung des VEP erfolgt als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.
Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Planung (hier Planaufhebung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wäre auch im Falle einer Planaufhebung nach § 13a BauGB ein Ausgleich zusätzlicher Eingriffe nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich, falls sich ein solcher Eingriff aus der Planaufhebung ergeben sollte.

Der aufzuhebende VEP „Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1“ hatte in seinem Geltungsbereich Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung von Natur und Landschaft getroffen, die dem Ausgleich des durch den VEP verursachten Eingriffs nach dem Naturschutzrecht dienten. Diese Festsetzungen waren aus dem zugehörigen Grünordnungsplan übernommen worden. Die Begründung der Aufhebung der betreffenden Festsetzungen des VEP zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Einwicklung der Natur und Landschaft erfolgt unter 8.4.

In der Anlage 3 der Begründung / Erläuterung des Grünordnungsplanes sind Angaben zu vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes enthalten.

Der Durchführungsvertrag enthält keine Regelungen zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. (siehe unter 7.5)
Die Umsetzung der in Anlage 3 der Begründung / Erläuterung des Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde unter 9.2 dargelegt.

10.4 Auswirkungen auf den Artenschutz

Der aufzuhebende VEP aus dem Jahr 1995 enthält keine Regelungen zum Artenschutz. Da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des VEP vollständig bebaut ist ergeben sich aus der Aufhebung des VEP keine zusätzlichen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes, z. B. durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Flächen.
Bei allen baulichen Maßnahmen, auch an Bestandsgebäuden, sowie bei eventuellen Eingriffen in Gehölze sind insbesondere folgende rechtliche Anforderungen bezüglich des Artenschutzes unabhängig vom aufzuhebenden VEP zu beachten:

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).

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.

10.5 Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Kampfmittel

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.
Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet **keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen**.
Im Zusammenhang mit der erfolgten Bebauung und Erschließung des Plangebietes waren bereits die erforderlichen Nachweise der **Kampfmittelfreiheit** zu erbringen.
Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des VEP ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau oder Kampfmittelbelastungen.

10.6 Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einer **Trinkwasserschutzzone**.
Zur vorhandenen Niederschlagsentwässerung siehe Begründung unter 6.4.
Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des VEP ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezüglich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes.

10.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Da das Planvorhaben des VEP im Plangebiet bereits vollständig realisiert wurde, ergeben sich aus der Aufhebung des VEP keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz.
Die rechtlichen Anforderungen zur Minderung des CO2-Ausstoßes für bestehende Gebäude sind, unabhängig vom aufzuhebenden VEP, zu beachten.

Rechtliche Grundlage der Aufhebung des VEP, Quellen

Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des VEP

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]
- 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImschG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBl 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV),
- Abfallverzeichnisverordnung (AVV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- vom 01.01.2022
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

Quellen

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Brandenburg-viewer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geoportal Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de)