Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G
zum Bebauungsplan Nr. 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ im OT Vehlefanz
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 29.02.2024 mit Beschluss-Nr. B-361/2024 die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ im OT Vehlefanz sowie hierfür die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz am Schäferweg zwischen dem Schulsportplatz und dem Koppehofer Feldgraben südlich der Schäfersiedlung.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 492, 173, 172, 171, 502, 507, 513, 166, 165 und teilweise das Flurstück 496 der Flur 009 sowie Flurstück 385 (teilw.) Flur 003 in der Gemarkung Vehlefanz mit einer Größe von ca. 8,2 ha.
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
- im Süden durch den Schäferweg, diesen teilweise im Südwesten bis zum Anschluss Lindenallee mit umfassend,
- im Westen durch den Sportplatz nördlich des Schäferweges,
- im Norden durch die kommunale Fläche Kita/Hort/Ausgleichsfläche, das Wohngebiet Schäfergarten und Grünflächen
- im Osten durch den Koppehofer Feldgraben

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Bedarf im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche (Hort/Kita), einer Fläche für Sportanlagen (Vereinssport, Beachvolleyball), eines Parkplatzes für Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen, 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 vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz sowie parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof".
Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7. und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht wurde gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Folgende **Planunterlagen** stehen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung:

- **Entwurf des Bebauungsplanes** Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz, Dezember 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz

- die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen **umweltbezogenen Stellungnahmen**

- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ der Gemeinde Oberkrämer vom Dezember 2022 im OT Vehlefanz

<u>Fachgutachten und Fachplanungen</u>

<u>Immissionsschutz</u>
- **Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023)
- **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023)

<u>Niederschlagsentwässerungsplanung</u>
- **Geotechnischer Bericht**, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau, 29.04.2022
- **Geotechnischer Bericht** – ERGÄNZUNG, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau,15.09.2023

- **Regenwasserkonzept** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, September 2023)

Verkehrstechnische Untersuchung und Erschließungsplanung

- **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023)
- **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin)
- **Vorplanung (Studie) Ausbau Schäferweg mit Anbindung an Lindenallee L17vom 02.11.2023** (BEV Ingenieure GmbH, Am Amtsgarten 10, 15711 Königs Wusterhausen)

Einstellen der Planunterlagen in das Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Planunterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung werden in der Zeit vom **11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024** gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht.
Die Unterlagen werden während der Auslegungsfrist unter https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/ sowie über das zentrale Landesportal Brandenburg unter http://blp.brandenburg.de. oder http://bauleitplanung.brandenburg.de zugänglich gemacht.

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen als zusätzliches Angebot gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom **11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024**
während folgender Dienststunden:

Montag, Mittwoch, Donnerstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 - 11:30 Uhr
Ort der Auslegung:	Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer

Hinweise

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3, 2. Halbsatz BauGB wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. dass durch die oben genannte öffentliche Auslegung der Planunterlagen eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB besteht.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und Brandenburgischem Datenschutzgesetz (BbgDSG). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit ausliegt.

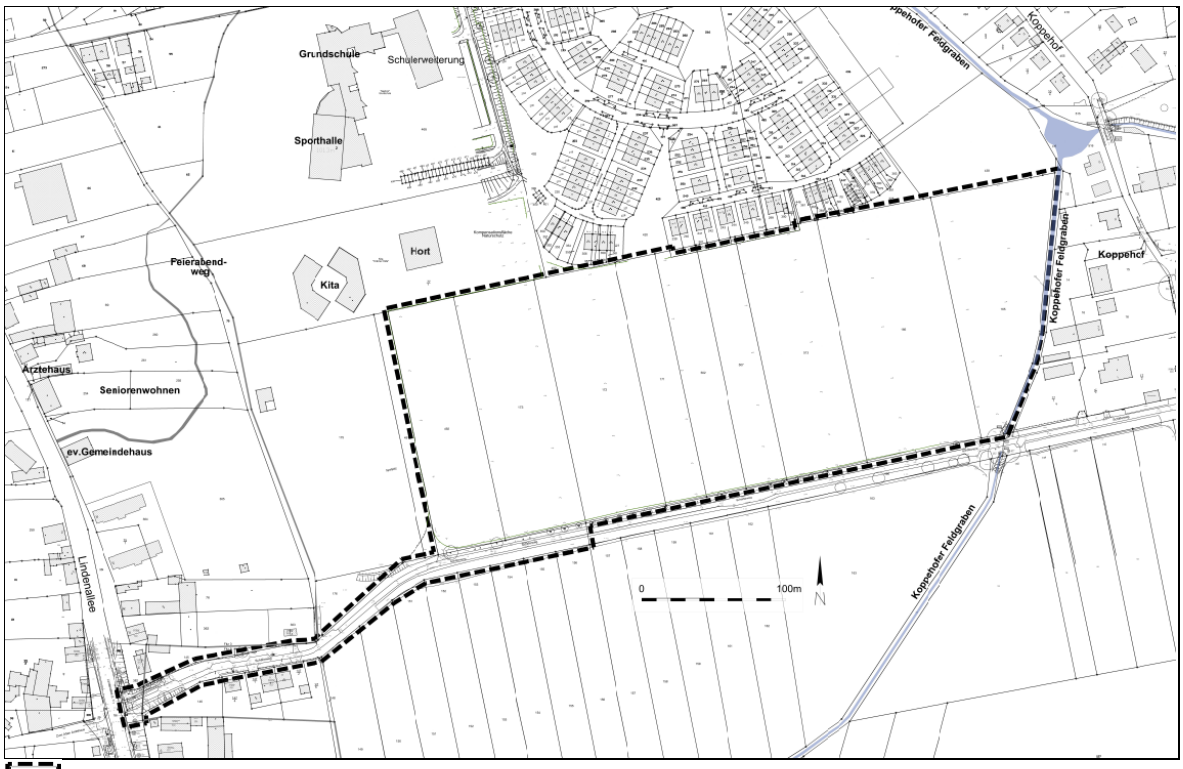
Folgende **Arten umweltbezogener Informationen** sind in der Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz, in den o. g. Fachgutachten und Fachplanungen sowie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verfügbar und können eingesehen werden:

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch	- Immissionsschutz	**Schalltechnische Untersuchung** zu folgenden Themen: - Verkehrslärmeinwirkung (Bahn, Autobahn, umliegende Straßen) gemäß DIN 18005 - Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 - Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV (Sportlärm, geplanter Parkplatz) - Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefanz)
	- Verkehr	- Verkehr durch Baumaßnahme - ÖPNV (Regionalbahn und Regionalbus) - geplanter Ausbau Schäferweg

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
		Gemeinsame Verkehrsuntersuchung BP 80/2021 und BP 82/2022 zu folgenden Themen: - Berechnung der Leistungsfähigkeit Einmündung Schäferweg im BP 80/2021 in die Lindenallee und Einmündung Haupterschließung BP 82/2022 in Bärenklauer Straße - Schulwegsicherung Bärenklauer Straße an der geplanten Einmündung Haupterschließung BP 82/2022 - Untersuchung der Auswirkungen einer Einbahnstraßenführung um das Schulgelände Grundschule Vehlefanz
	- Störfälle oder Katastrophen	- keine Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt - Planvorhaben umfasst keinen Störfallbetrieb - Störfallbetrieb Biogaserzeugungsanlage im Gewerbepark Vehlefanz außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebietes
Fläche	Flächeninanspruchnahme	- Flächeninanspruchnahme und zusätzliche Versiegelung auf Intensivackerfläche und vorhandener Straßenverkehrsfläche (Schäferweg) - Flächeninanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flächenpool Kremmener Luch)
Boden	- Versiegelung	- geplante Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung - geplante Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Extensivwiese) und außerhalb des Plangebietes (Flächenextensivierung im Kremmener Luch)
	- Altlast/Altlastenverdachtsfläche	- keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt
	- Munitionsbergung	- für Bauvorhaben Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich
	- Bergbau	- für Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Beschränkungen bekannt
Wasser	- Niederschlags-Entwässerung	- im Planbereich besteht eingeschränkte Niederschlagsversickerung (Schichtenwasser) deshalb teilweise Ableitung von Regenwasser in Gräben **Niederschlagsentwässerungskonzept** für das Plangebiet: - Schaffung von Retentionsräumen für Niederschlagswasser und Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser in umgebendes Grabensystem
	- Trinkwasserschutz	- Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone
	Oberflächengewässer	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - benachbarter Koppehofer Feldgraben, Uferschutz, Grabenpflege
	Hochwasserschutz	- Schichtenwasser (siehe Niederschlagsentwässerung) - Überflutungsschutz
Klima / Luft	- Auswirkungen auf das Klima und das lokale Kleinklima - Auswirkungen der Folgen des Klimawandels	- keine erheblichen Auswirkungen auf Luftaustausch, Frischluftentstehung - Wärmerückstrahlung und Verschattung - CO_2 - Ausstoß - Extremwetterereignisse
Pflanzen	- Intensivacker - Gehölze am Schäferweg	- Erhalt Hecke am Schäferweg - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen
Tiere/Artenschutz	Artenschutz, - Brutvögel - Reptilien - Amphibien - Fledermäuse - Biber, Fischotter	**Fachbeitrag Artenschutz** - Reptilien: keine Nachweise im Plangebiet - Amphibien: keine Nachweise im Plangebiet - Fledermäuse: keine Nachweise von Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräumen im Plangebiet - siedlungstypische Brutvögel (Kohlmeise, Rotkehlchen, Haussperling, Amsel, Gartengrasmücke, Stieglitz, Dorngrasmücke, Ringeltaube) mit Fortpflanzungsstätten im Plangebiet, keine Eingriffe geplant - Biber am Koppehofer Feldgraben, keine Beeinträchtigungen des Lebensraumes von Biber o. Fischotter geplant

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Biotope	- Biotopschutz, Biotopverbund, Biodiversität	- keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden - keine FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden - Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund gering bis mittel - umgebendes Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Flächen ebenfalls geringe bis mittlere Biodiversität
Orts- und Landschaftsbild	- Orts- und Landschaftsbild	- Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch geplante Bebauung und Erschließung, Grünflächen und Pflanzungen von Gehölzen
Kultur- und Sachgüter	- Baudenkmal	- Im Planbereich keine Baudenkmale - keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal Speichergebäude Koppehof 11
	- Bodendenkmal	- westlicher Teil des Schäferweges im Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals Nr. 70239 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter).
Kultur- und Sachgüter	- Unternehmensflurbereinigung	- Schäferweg innerhalb des Plangebietes liegt im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199) - keine Anhaltspunkte für eine mögliche gegenseitige Beeinflussung der Planung und der Unternehmensflurbereinigung
Schutzgebiete	- Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	- Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet (SPA), Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG), Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark. - Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatschAG) vorhanden. - Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes wegen großer Entfernung nicht betroffen
Mensch/Natur und Landschaft	- Abfälle - Abwässer	- Abfallentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger - Anschluss an zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant

Anlage: **Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz**



Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz

Oberkrämer, den 01.03.2024

W. Geppert
Bürgermeister