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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ 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-362/2024 die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefanz sowie hierfür die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Südosten des OT Vehlefanz zwischen Schäferweg, Koppehof und dem Haltepunkt der Regionalbahn.
Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss 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.

Planungsziel 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 vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz sowie der betreffenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.
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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ 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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ 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. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof« in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023)

Niederschlagsentwässerungsplanung, Erschließungsplanung

- **Aufschlussprofile**, 16727 Oberkrämer OT Vehlefanz, „Am Schäferweg“ (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 07. Juni 2019)
- **Gemeinde Oberkrämer - Vehlefanz B-Plan Nr. 82/2022 – Regenwasserkonzept und Verkehrskonzept OL Vehlefanz Schäferweg** (IWU Ingenieur-GmbH, Dezember 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)

Faunistischer Fachbeitrag für das Grundstück „Sonnenwinkel Koppehof“ in der Gemeinde Oberkrämer November 2020

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:

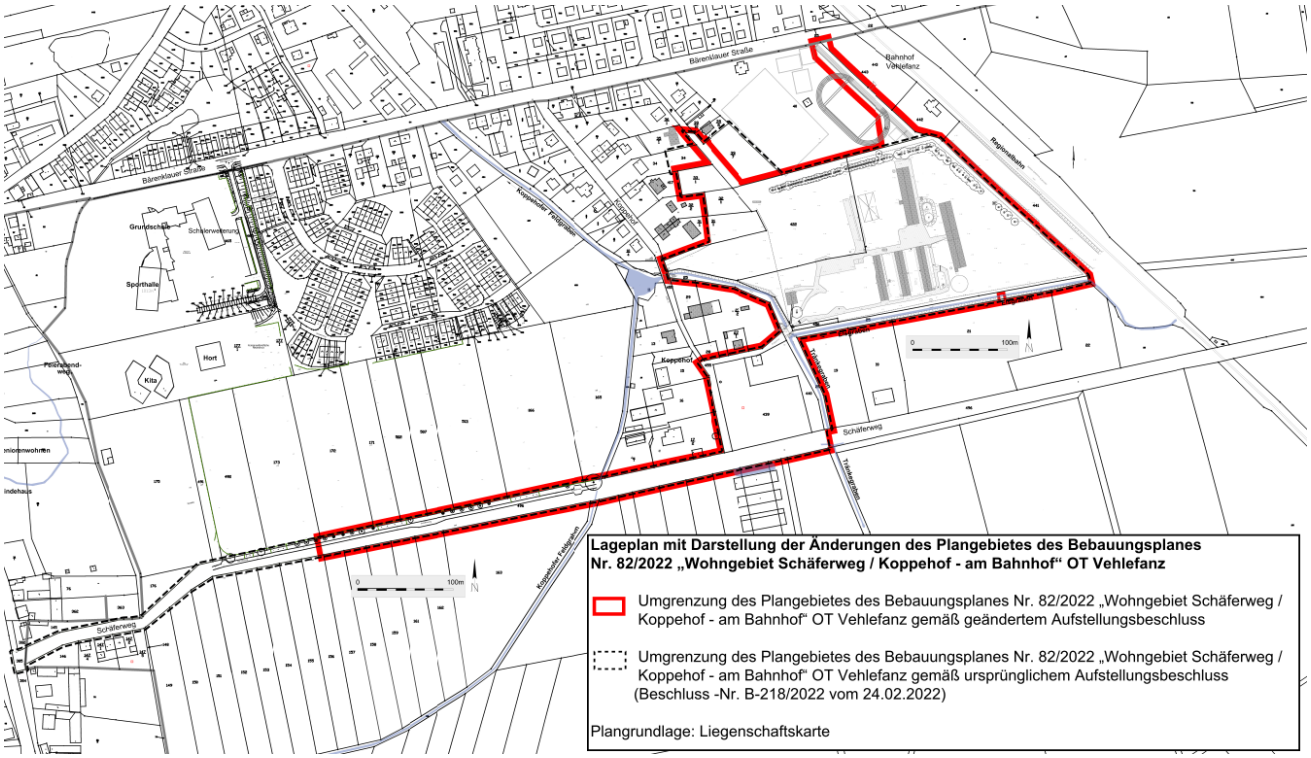
Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch	- Immissionsschutz	- Emissionen durch Pferdehaltung und Hundezucht **Schalltechnische Untersuchung** zu folgenden Themen: - Verkehrslärmeinwirkung (Bahn, Autobahn, umliegende Straßen) gemäß DIN 18005 - Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
		- Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV (Sportlärm Sportplatz) - Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefanz)
	- Verkehr	- Verkehr durch Baumaßnahme - ÖPNV (Regionalbahn und Regionalbus) - geplanter Ausbau Schäferweg **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 ehemaliger Sauenanlage, Teilfläche ehemaliger Koppehof und vorhandener Straßenverkehrsfläche (Schäferweg) - Flächeninanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Zugeordnete Maßnahme aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 Entwicklung von ca. 1,0 ha Streuobstwiese auf bisheriger Intensivackerfläche)
Boden	- Versiegelung	- geplante Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung - geplante Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Rückbau, Entsiegelung ehemalige Sauenanlage und Teilfläche Koppehof, Gehölzpflanzungen, Extensivwiese) und außerhalb des Plangebietes (Flächenextensivierung im Kremmener Luch)
	- Altlast/Altlastenverdachtsfläche	- keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt - Altbebauung (ehemalige Sauenanlage) und Ablagerungen (Teilfläche ehemaliger Koppehof) im Plangebiet
	- 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	- im Plangebiet Tränkegraben und Elsgraben, Uferschutz, Grabenpflege - umgebendes Grabensystem
	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

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Pflanzen	- Gehölzbestand, Baumschutz	- Eingriffe in Gehölzbestand - Anpflanzungen von Baumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen - Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen, Baumreihen und Erhalt der Hecke auf Südseite Schäferweg
Tiere / Artenschutz	Artenschutz, - Brutvögel - Reptilien - Amphibien - Fledermäuse - Biber, Fischotter	**Fachbeitrag Artenschutz** **Brutvögel** - Die vorliegende Planung führt gemäß Arterfassungen 2020 und 2022 zum Verlust folgender Niststätten, die dem Revierschutz unterliegen: Schwarzkehlchen - Die vorliegende Planung führt gemäß Arterfassungen 2020 und 2022 zum Verlust folgender ganzjährig geschützter Niststätten: Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG: - zeitliche Regelung, Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen nur außer-halb der Brutzeit, - Schaffung von Ersatznistplätzen vor erfolgtem Eingriff in Fortpflanzungsstätten für Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise - Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese) innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche1) des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" als Ersatzlebensraum Schwarzkehlchen **Reptilien (Zauneidechse)** Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde außerhalb des Plangebietes im Schotterbett und Randstreifen der benachbarten Bahnlinie (2020) festgestellt. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Bautätigkeit ist folgende Maßnahme geplant: - Schutzzaun in Richtung Bahn während der Bauzeit um Einwanderung von Zauneidechsen auf temporäre Rohbodenstandorte nach Rückbau vorhandener Bebauung zu vermeiden **Amphibien** Das Vorkommen von Teichfröschen wurde in einem Wasserbecken der ehemaligen Sauenanlage sowie im Elsgraben festgestellt (2020) Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs.1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant: - Vor dem Rückbau des Wasserbeckens (ehemaligen Sauenanlage) sind während der Aktivitätszeit der Amphibien (April bis August) die darin befindlichen Tiere abzufangen und umzusetzen. - vorsorgliche Festsetzung durchschlupffähiger Einfriedungen **Fledermäuse** Es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt (Erfassungen 2020 und 2022), Fledermausquartiere in Baumhöhlen in Altbäumen und in Gebäudebestand sind jedoch grundsätzlich möglich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant: - Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. - weitgehender Erhalt Altbaumbestand

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
		Biber, Fischotter 2022 Fraßspuren und Rutschen des Bibers am Tränkegraben und am Elsgraben, mehrfache Sichtung des Bibers am Koppehofer Feldgraben. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen des Fischotters vor. - keine Beeinträchtigung des Lebensraumes Biber durch vorliegende Planung - Biber unterbindet zeitweise Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben
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 und Grünflächen - Fällungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen
Kultur- und Sachgüter	- Baudenkmal	- Im Planbereich keine Baudenkmale - keine nachteiligen Auswirkungen auf nahe gelegene Baudenkmale Speichergebäude Koppehof 11 und ehemaliges Bahnhofsgebäude Bärenklauer Straße 58
	- Bodendenkmal	- keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt
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. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz**



Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz

Oberkrämer, den 01.03.2024

W. Geppert
Bürgermeister