

BEBAUUNGSPLAN Nr. 36/2009

„WOHNBEBAUUNG AM EICHSTÄDTER WEG“

Gemeinde OBERKRÄMER, OT Bärenklau

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, Juni 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Einordnung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Erforderlichkeit der Planung	4
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung	5
2.3 Verkehr	5
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	8
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4 Bauweise	10
4.5 Größe der Baugrundstücke	10
4.6 Verkehrsflächen	11
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz	13
4.9 Örtliche Bauvorschriften	14
5. Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag	14
5.1 Umweltbericht	14
5.1.1 Einleitung	14
5.1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	14
5.1.1.2 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes	15
5.1.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Einwirkungsbereich des Vorhabens	16
5.1.2.1 Schutzgut Mensch	17
5.1.2.2 Schutzgut Geomorphologie und Boden	17
5.1.2.3 Schutzgut Wasser	18
5.1.2.4 Schutzgut Luft / Klima	19
5.1.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere	19

5.1.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	22
5.1.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
5.1.3	Prognose des Umweltzustands und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	23
5.1.4	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten	25
5.1.5	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
5.1.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	26
5.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
5.2	Grünordnerischer Fachbeitrag	26
5.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	26
5.2.2	Rechtliche Anforderungen	26
5.2.3	Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung	26
5.2.4	Planung: Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
5.2.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	30
5.2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	31
5.2.4.3	Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen	32
5.2.5	Bilanzierung	33
6.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	35
7.	Flächenbilanz	35
	Abkürzungen	36
	Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen	36

1. Planungsgegenstand

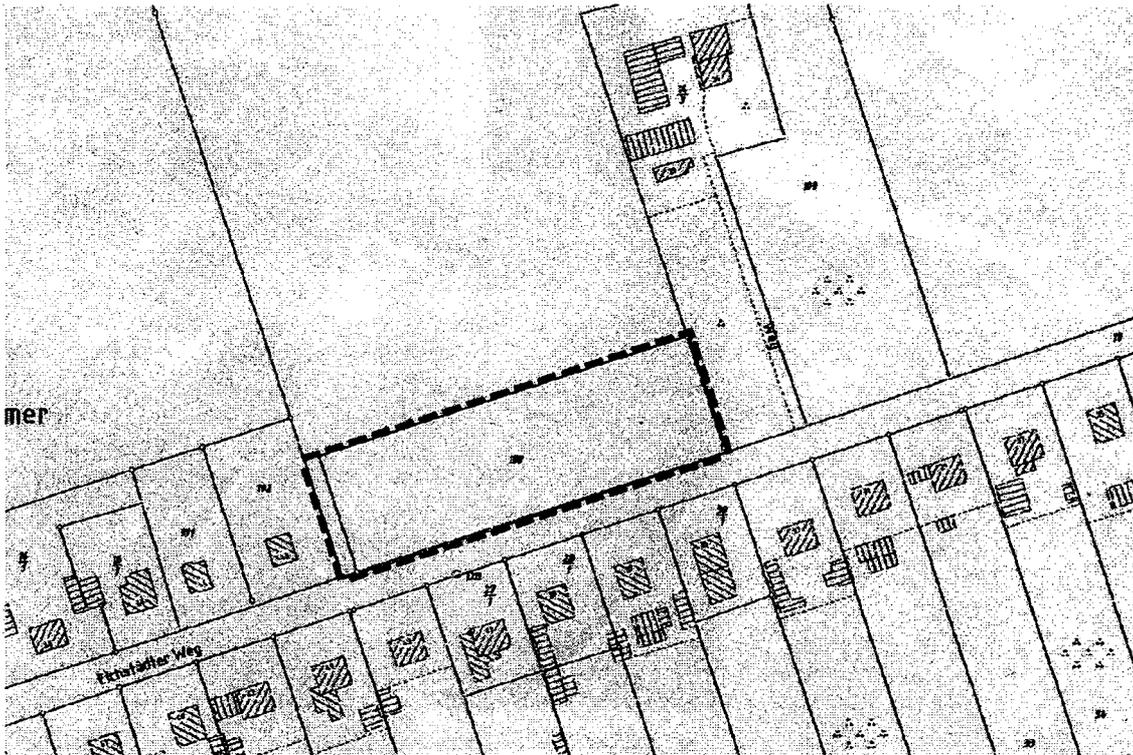
1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Bärenklau und Eichstädt am nördlichen Rand der zusammenhängenden Siedlung am Eichstädter Weg.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Wohngrundstücke, die Bestandteil der geschlossenen Siedlung am Eichstädter Weg sind,
- im Norden durch Intensivacker,
- im Osten durch Gartenbereiche eines bis zu 150 m tiefen Wohngrundstücks und
- im Süden durch den Straßenraum des Eichstädter Weges.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 108 und 110 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Bärenklau mit einer Gesamtfläche von rund 0,52 ha.



1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt, auf den bereits zu drei Seiten von Wohnbebauung umgebenden Flurstücken am Eichstädter Weg Wohnbebauung zu ermöglichen. Wesentliche Intentionen der Planung sind:

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem diffusen Übergangsbereich von der maßgeblich durch das Wohnen geprägten

zusammenhängenden Siedlung am Eichstädter Weg zum nördlich angrenzenden Außenbereich,

2. Sicherung einer aufgelockerten ortsüblichen Wohnbebauung mit hoher landschaftlicher Prägung in Einzelhausbebauung,
3. planungsrechtliche Bewältigung von sich aus der Nachbarschaft der beabsichtigten Wohnbebauung zur Autobahn ergebenden Immissionskonflikten,
4. Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Innerhalb der Außenbereichsgrundstücke ist bisher weder auf Grundlage des § 34 BauGB noch auf Grundlage des § 35 BauGB die Errichtung von Wohnbebauung ableitbar.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um im Übergangsbereich von der zusammenhängenden Siedlung am Eichstädter Weg zum nördlich angrenzenden Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Gemeinde insbesondere in Hinblick auf Bauungs- und Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild und Belangen von Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege entspricht.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet grenzt an die zusammenhängende Siedlung am Eichstädter Weg an. Diese Siedlung umfasst gegenwärtig 26 im unmittelbaren Bauungszusammenhang stehende Wohnhäuser, die straßenbegleitend entlang des Eichstädter Weges angeordnet sind. Die Siedlung ist ausschließlich durch zweigeschossige Einzelhausbebauung gekennzeichnet.

An der **südlichen Seite des Eichstädter Weges** sind 22 Wohnhäuser Bestandteil der Siedlung. Die Wohnhäuser sind parallel zum Eichstädter Weg angeordnet. Die Bauungstiefe der Wohnhäuser beträgt in der Regel bis zu 28 m. Beinahe alle Wohnhäuser stehen zwischen 13 m und 18 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Die Häuser weisen in der Regel Grundflächen von rund 80 bis 100 m² auf. Die Breite der Baugrundstücke beträgt einheitlich 24 m. An Dachformen sind südlich des Eichstädter Weges beinahe ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad vorhanden.

An der **nördlichen Seite des Eichstädter Weges** sind bislang 4 Wohnhäuser Bestandteil der zusammenhängenden Siedlung. Diese grenzen unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Die Bauungstiefe der Wohnhäuser beträgt bis zu 20 m. Alle Wohnhäuser stehen zwischen 7 m und 10 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Die Häuser weisen Grundflächen von rund 70 bis 110 m² auf. Das zweite Vollgeschoss ist jeweils im Dachraum ausgebildet. Die Breite der Baugrundstücke beträgt zwischen 20 und 36 m. An Dachformen sind nördlich des Eichstädter Weges Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von in der Regel um rund 45 Grad vorhanden. Ein Wohnhaus weist eine Dachneigung zwischen 10 und 20 Grad auf. Die Hauptgebäude sind traufseitig angeordnet.

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Einzelgehöft mit größeren Nebengebäuden. Das Gehöft liegt rund 90 m vom Eichstädter Weg entfernt. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum ausgebildet ist. Das Hauptgebäude hat ein Satteldach mit rund 45 Grad Dachneigung. Die Nebengebäude sind durch Sattel- und Flachdächer gekennzeichnet.

Die Flächen nördlich des Plangebietes werden als Intensivacker genutzt.

2.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird beinahe ausschließlich durch eine einjährige Ackerbrache eingenommen. Das Flurstück 110 am westlichen Rand des Plangebiets wird als Teil eines Intensivackers ackerbaulich genutzt. An der südlichen Plangebietsgrenze reichen die nördlichen Böschungen eines Grabens in das Plangebiet hinein.



Eichstädter Weg mit Plangebiet auf der rechten Seite, Blick nach West

2.3 Verkehr

Straßenseitige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Eichstädter Weg her, einer asphaltierten Gemeindestraße, die südlich an das Plangebiet grenzt.

Rad- und Fußwege

An der Südseite der Fahrbahn des Eichstädter Weges befindet sich ein Fußweg.

ÖPNV

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Eichstädter Weg“. Die Haltestelle wird in der Regel achtmal täglich frequentiert. Der Bus verbindet die Siedlung mit den Ortsteilen der Gemeinde Oberkrämer.

Etwa 600 m östlich des Plangebietes und damit in fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Bärenklau. Der Bahnhof ist Haltepunkt der Regionalbahn und wird sowohl in Richtung Hennigsdorf als auch in Richtung Kremmen am Tage stündlich frequentiert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung (OWA) GmbH mit Sitz in Falkensee. Für den Bereich Schmutzwasser fungiert die OWA GmbH als Betriebsführer für die Gemeinde. Die Siedlung am Eichstädter Weg ist an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Herstellung der jeweiligen Anschlüsse für die Baugrundstücke des Plangebietes ist auf Antrag möglich.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH. Das Unternehmen hat mitgeteilt, dass sich im Bereich des Plangebietes keine Anlagen befinden.

Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger ist die E.ON edis AG. Die Elektroenergieversorgung kann für die zukünftigen Anlieger gesichert werden. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist abhängig von der Höhe des zusätzlich benötigten Leistungsbedarfs. Erfolgt die Verdichtung der Bebauung schrittweise, sind Netzverstärkungen notwendig, wenn der Leistungsbedarf in den Bereich der derzeitigen Netzkapazität steigt. Dazu ist der Versorgungsträger ggf. auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen ist.

Telekommunikation

Im Straßenraum des Eichstädter Weges liegen Telekommunikationslinien (Tk-Linien) zur Versorgung des Plangebietes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Tk-Linien der Deutschen Telekom. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist daher die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP B-B) -Verordnung vom 31.03.2009-

Die Verordnung über den LEP B-B ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Der LEP B-B konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Gemeinde Oberkrämer selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Ziele: - Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) ist in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption ist mit 0,5 Hektar pro 1000 Einwohner (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren festgelegt. (Ziel 4.5 Abs. 1 und 2).

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen (Ziel 4.2).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 03.12.2009 bestätigt, dass die vorliegende Entwicklungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Grundsätze - Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. (Grundsatz 4.1)

Das Plangebiet ist bereits relativ engräumig zu drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, so dass die Fläche als Teil des vorhandenen Siedlungsgebietes am Eichstädter Weg wahrnehmbar einzuordnen ist. Neue Infrastruktur ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es gerade, unter Nutzung einer Baulücke im diffusen Randbereich der Siedlung die Entwicklungspotentiale innerhalb einer bestehenden Siedlung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu nutzen. Entsprechend der im Flächennutzungsplan manifestierten gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeption ist der Ortsteil Bärenklau insbesondere aufgrund seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung einer der Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde Oberkrämer. Insofern ist die neue

Wohnsiedlungsfläche einem siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt zugeordnet.

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. (Grundsatz 5.1)

Die Entwicklung einer rund 0,5 ha großen Baulücke steht dem Erhalt des an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzenden Freiraumes nicht entgegen. Die Minimierung der Siedlungsentwicklung auf eine straßenbegleitende Bebauung sichert eine Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum. Die gleichzeitige Aufwertung des Übergangsbereiches von der Neubebauung zum angrenzenden Freiraum durch die Anlage von Gärten mit Baumbestand ist ein weiterer Nachweis dafür, dass den Belangen des Freiraumschutzes durch Festsetzungen des Bebauungsplanes eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

In der Festlegungskarte 1 erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Die Gemeinde Oberkrämer ist kein zentraler Ort.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Entwurf vom 26.07.2000

Für den Entwurf zum Regionalplan Prignitz-Oberhavel wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 14.10.2008 der Status „in Aufstellung befindliche Ziele der Landesplanung“ aufgehoben.

Die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat mit Schreiben vom 27.11.2009 bestätigt, dass die Planung mit ihren Belangen vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Baugebiet des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete sind Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Auch andere Nutzungen sind jedoch allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung dient dementsprechend dem Ziel, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sich am Nutzungskatalog des § 4 BauNVO orientiert und zukünftig weitgehend die Wohnruhe gewährleistet.

In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Mit dieser Festsetzung werden die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese GRZ orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf Grundstücken mit einer Größe von durchschnittlich rund 800 m² in der Regel nicht mehr als ein Wohnhaus zu ermöglichen. Sie belässt hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung von Wohnhäusern, sichert jedoch gleichzeitig einen solch hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, der für die angrenzenden Wohngebiete weitgehend typisch ist. Eine GRZ von 0,2 sichert daher die optimale Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur der Siedlung entlang des Eichstädter Weges.

Anzahl der Vollgeschosse

Das Bild des Gebäudebestandes in der Siedlung am Eichstädter Weg wird maßgeblich durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Dies soll auch in Zukunft gesichert werden. Deshalb wird die Anzahl der Vollgeschosse für das Plangebiet mittels Festsetzung auf maximal II beschränkt.

Firsthöhe

Aus Gründen des Ortsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Die Wohngebäude auf der südlichen Seite des Eichstädter Weges weisen eine Firsthöhe von maximal rund 59 m über NHN auf. Die Firsthöhe der Wohngebäude nördlich des Eichstädter Weges beträgt maximal rund 60 m über NHN. Mittels Begrenzung der Firsthöhe auf 60 m über NHN wird sichergestellt, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf ein solches Maß beschränkt bleibt, welches dem vorhandenen kleinteiligen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung an.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung in einem Abstand von 7 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in einer Tiefe von 20 m festgesetzt.

Maßgebliche Intention für die festgesetzte Lage der vorderen Baugrenzen ist, dass zwischen Straßenverkehrsfläche und Wohngebäuden aus Gründen des Ortsbildes ein einheitlicher Mindestabstand gesichert wird. Der gewählte Abstand entspricht dem Mindestabstand der bereits nördlich des Eichstädter Weges bestehenden Wohngebäude und sichert somit eine ortsübliche Siedlungsentwicklung. Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen für die Nutzung als Vorgärten von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen) wird hier durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Durch die hinteren Baugrenze wird gesichert, dass die Wohngebäude auf den vom Eichstädter Weg aus gesehen vorderen Grundstücksbereichen angeordnet werden und die hinteren Grundstücksteile von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Durch diese Festsetzungen werden hinreichend Spielräume für die Errichtung von Wohnhäusern auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht. Gleichzeitig werden in den hinteren Grundstücksteilen zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, die als zusammenhängende Hausgärten Raum für Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen geben. Die festgesetzte Bebauungstiefe entspricht der Maximaltiefe der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung und sichert somit eine ortsübliche Siedlungsentwicklung.

Da die östliche Plangebietsgrenze städtebaulich die neue Grenze der zusammenhängenden straßenbegleitenden Bebauung nördlich des Eichstädter Weges bildet, ist hier die Festsetzung der Baugrenze mit Berücksichtigung einer Abstandsfläche erforderlich. Der festgesetzte Abstand von 3 m entspricht der Mindesttiefe von Abstandsflächen nach dem Bauordnungsrecht. Im Gegensatz dazu ist die explizite Festsetzung einer Abstandsfläche durch Baugrenzen an der westlichen Plangebietsgrenze städtebaulich nicht erforderlich. Dieser Bereich schließt unmittelbar an die bestehende straßenbegleitende Bebauung der Siedlung am Eichstädter Weg an. In diesem Falle wird die Gewährleistung von Abstandsflächen unabhängig von neuen Grundstücksgrenzen hinreichend durch die Festsetzung von Einzelhausbebauung als Bauweise gewährleistet. Eine etwaige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

4.4 Bauweise

Um innerhalb des neuen Wohngebietes eine kleinteilige extensive Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung entsprechend der ortsüblichen Bebauung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Wohnbebauung in der Siedlung am Eichstädter Weg.

4.5 Größe der Baugrundstücke

Um ortsübliche Grundstücksgrößen zu gewährleisten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden im Plangebiet maximal 6 Baugrundstücke ermöglicht. Bei einer Tiefe der Baugrundstücke von 40 m ergibt sich eine Mindestbreite der Baugrundstücke von rund 19 m.

4.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Da die Baugrundstücke des Plangebietes direkt durch den angrenzenden Eichstädter Weg erschlossen werden, ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich. Die südliche Grenze des Plangebietes wird gleichzeitig als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Einfahrten und Stellplätze

Die konkrete Festsetzung von Einfahrten oder Einfahrtbereichen ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Einfahrten sind so herzustellen, dass die Bäume der angrenzenden Baumreihe und die bestehende Bushaltestelle nicht beeinträchtigt werden. Die Grundstückseinteilung im Plangebiet, die kein Inhalt des Bebauungsplanes ist, ist demnach so zu bemessen, dass die jeweiligen Einfahrten ohne Beeinträchtigung der hingewiesenen Güter gewährleistet werden kann.

Die erforderlichen Querungen des Grabens zur Grundstückerschließung sind zwischen dem Straßenbaulasträger (hier Gemeinde Oberkrämer) und den Grundstücksnutzern zu vereinbaren.

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung der Baugrundstücke sind entsprechend der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer auf den Baugrundstücken selbst herzustellen.

Hinweis auf eine Zufahrt zu einer Landwirtschaftsfläche

Der im Plangebiet gelegene 5 m breite Teil des Flurstücks 110 dient neben der Nutzung als Intensivacker gleichzeitig als Zufahrt zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerparzelle (ebenfalls Flurstück 110). Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich somit um eine Ackerparzelle, die gleichzeitig ein Flurstück bildet. Die bestehende Grundstückseinteilung bietet hinreichend Gewähr dafür, dass die Zufahrt, solange sie erforderlich ist, auch beibehalten werden kann. Es ist jedoch nicht erforderlich, diese Zufahrt durch Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft oder gar als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Auch ist keine etwaige Festsetzung von Fahrrechten erforderlich. Die Festsetzung des straßenbegleitenden Teiles des Flurstücks 110 als allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass dieser Teil als Bestandteil eines Wohngrundstücks entwickelt werden soll, wenn diese Zufahrt nicht mehr erforderlich ist. Der Schutz der vorhandenen Bestandssituation ist davon unbenommen. Bis dahin bildet die Grundstückseinteilung hinreichend Gewähr für die Erreichbarkeit der Ackerparzelle.

Hinweis auf einen straßenbegleitenden Graben

Der zuständige Wasser- und Bodenverband hat mit Schreiben vom 26.11.2009 mitgeteilt, dass der straßenbegleitende Graben kein Gewässer II. Ordnung darstellt. Eine nachrichtliche Übernahme des Grabens als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Der Graben hat eine Entwässerungsfunktion für die Straße. Zur Gewährleistung der Entwässerungsfunktion ist dessen vollständiger Erhalt jedoch nicht erforderlich. Es ist daher städtebaulich nicht erforderlich, die gesamte Oberfläche des Grabens der Straßenverkehrsfläche etwa durch Festsetzung auch der in das Plangebiet hineinreichenden Fläche als Bestandteil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, was eine Übernahme der betroffenen Fläche durch die Gemeinde begründen würde. Es ist städtebaulich auch nicht erforderlich, die gesamte bestehende in das Plangebiet hineinreichende offene Grabenfläche etwa durch Festsetzung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu sichern. Die erforderliche Entwässerungsfunktion für die angrenzende Straße kann der Graben auch bei einer teilweisen Überbauung bzw. in Verbindung mit anderen Entwässerungssystemen wahrnehmen. Es ist notwendig, einen Teil der Grabenfläche als Zufahrten zu überbauen. Die konkrete Lage der Zufahrten ist jedoch kein Inhalt der Festsetzungen. Aus den vorgenannten Gründen sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zur Erhaltung des Grabens aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die erforderlichen Querungen des Grabens zur Grundstückserschließung und ggf. die Pflege des in das Plangebiet hineinreichenden Teiles des Grabens sind zwischen dem Straßenbaulastträger (hier Gemeinde Oberkrämer) und den Grundstücksnutzern zu vereinbaren.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mittels textlicher Festsetzung wird die Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind pro 50 m² überbauter Grundstücksfläche 1 heimischer Baum und 2 heimische Sträucher zu pflanzen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Bäume innerhalb der Baugrundstücke werden nicht festgelegt. Die Neupflanzungen sind städtebaulich als Ausgleich in die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Im Plangebiet können maximal 6 Baugrundstücke entstehen. Bei einer Gesamtfläche des zu bebauenden Flurstücks 108 von rund 5.016 m² ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 836 m². Als Mindestgrundstücksgröße ist 750 m² festgesetzt. Bei einer maximalen Versiegelung von 30 % des Baugrundstücks (GRZ 0,2 + 50 %) und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 836 m² ergibt sich eine maximale überbaubare Grundfläche von rund 280 m². Bei einem Baum je 50 m² wären folglich maximal 5 bis 6 Bäume je Baugrundstück zu pflanzen. Rund 560 m² wären im Durchschnitt als nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Es verbleiben somit hinreichend Möglichkeiten, die zu pflanzenden Bäume in die Gartengestaltung zu integrieren, ohne den Gestaltungsspielraum zu weit einzuschränken. Entsprechend der festgesetzten Strauchpflanzungen ist zusätzlich ein nicht unerheblicher Teil der Gartenfläche zu bepflanzen. Die relativ starke Eingrünung der Baugrundstücke ist in Hinblick auf die Neugestaltung eines Siedlungsrandes auch in Bezug auf die Verminderung der Wahrnehmbarkeit der nahegelegenen Autobahn gerechtfertigt und erforderlich.

Es sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Hierfür kommen insbesondere auch Obstgehölze in Betracht. Um die Spielräume nicht einzuschränken, werden keine Baumarten festgesetzt. Auf die zu pflanzenden heimischen Bäume und Sträucher wird hingewiesen.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Weitere grünordnerische Festsetzungen sichern die Befestigung von Zu- und Fußwegen mit Materialien bzw. Verlegeformen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Die Festsetzungen dienen der Minderung von Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser.

4.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die neue Wohnbebauung befindet sich in mindestens 320 m Entfernung zur Autobahn. Gegenwärtig reichen bereits Wohnhäuser der zusammenhängenden Siedlung am Eichstädter Weg bis zu 250 m an die Autobahn heran. In Hinblick auf die bestehende Siedlungsstruktur ist somit davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan planungsrechtlich kein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an die Autobahn ermöglicht wird.

Die Lärmimmissionen für die vorhandene Verkehrsbelegung (Bestandssituation) sind in der Karte „Darstellung der Untersuchungskorridore auf Grund der ungehinderten freien Schallausbreitung (Isolinien)“ zur Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A 10 (LAND BRANDENBURG, LANDESBETRIEB STRASSENWESEN 2008) veranschaulicht. Demnach befindet sich das Plangebiet in einem Korridor mit Immissionen von 54 – 59 dB(A) nachts und 59 – 64 dB(A) tags. Da das Plangebiet in der der Autobahn abgewandten Hälfte des Korridors liegt kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet Immissionen von 56 dB(A) nachts und von 61 dB(A) erreicht werden. Damit werden gegenwärtig die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete laut DIN 18005 nachts um bis zu 11 dB(A) und tags um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die vorliegenden Unterlagen zur Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A 10 (LAND BRANDENBURG, LANDESBETRIEB STRASSENWESEN 2008) beinhalten einen 6-streifigen Ausbau der Autobahn mit Errichtung einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand zum Plangebiet hin. Für die bestehende Bebauung der Siedlung am Eichstädter Weg wurde im Rahmen der Planfeststellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden für jedes Wohngebäude tabellarisch aufgelistet. In Auswertung der Ergebnisse für dem Plangebiet benachbarte Wohngebäude bzw. in gleicher Entfernung zur Autobahn liegende Wohngebäude ist nach Ausbau der Autobahn mit Lärmschutzwand auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes mit folgenden Immissionen zu rechnen: **nachts** bis 50 dB(A) an der nördlichen Hauswand, bis 48 dB(A) an der westlichen Hauswand und bis 47 dB(A) an der östlichen Hauswand sowie **tags** bis 55 dB(A). Damit wird prognostiziert, dass auch nach Ausbau der Autobahn die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete laut DIN 18005 nachts um 3 bis 5 dB(A) je nach Hauswand überschritten werden. Tagsüber wird jedoch keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten prognostiziert.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind gesunde Wohnverhältnisse soweit erforderlich durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen. Da der Bebauungsplan voraussichtlich vor Abschluss der Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A 10 in Kraft treten wird, sind dabei die Lärmimmissionen sowohl aus der Bestandssituation als auch im Zuge des Ausbaus zu berücksichtigen.

Es wurde nachgewiesen, dass **nachts** die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl im Rahmen der Bestandssituation als auch nach Ausbau der Autobahn

überschritten werden. Für die Zeit nach dem Ausbau der Autobahn wurde dies für die nördliche, östliche und westliche Hauswand prognostiziert. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist daher folgende Festsetzung erforderlich: „Dem Schlafen dienende Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur südlichen Gebäudeseite verfügen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.“

Es wurde nachgewiesen, dass tags die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nur im Rahmen der Bestandssituation um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Allein durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung ist zu erwarten, dass bei Errichtung der Wohngebäude ein baulicher Schallschutz der Schallschutzklasse 3 gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet ist. Die Schallschutzklasse 3 gewährleistet den baulichen Schallschutz bei Immissionen von rund 60 dB(A). Da dieser Wert im Rahmen der sich aus der Bestandssituation ergebenden Immissionen liegt, ist es planungsrechtlich nicht erforderlich, zusätzlich Festsetzungen über Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Für diese Einschätzung wird die Stellungnahme des für den Immissionsschutz zuständigen Landesumweltamtes Brandenburg vom 18.12.2009 ins Feld geführt.

Vgl. auch Kap. 5.1.1.2 unter Immissionsschutz.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen des Ortsbildes werden die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Einfriedungen als bauliche Anlagen geregelt. Es wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig sind. Offene Einfriedungen müssen einen Durchblick ermöglichen. Wenn ein Durchblick erst in nächster Nähe der Einfriedung möglich ist, etwa weil die Latten des Zaunes einen sehr geringen Abstand haben, handelt es sich um eine unzulässige geschlossene Einfriedung. Bei offenen Einfriedungen handelt es sich daher um Einfriedungen mit in der Regel weniger als 50 % geschlossener Fläche, wie Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen mit mehr als 50 % geschlossener Fläche (z. B. wenn die Baustoffe wie Latten breiter sind als die Zwischenräume) bis vollständig geschlossener Fläche wie Mauern, Flechtzäune, Matten und Bretterwände zählen dem gegenüber zu den im Plangebiet nicht zulässigen geschlossenen Einfriedungen.

5. Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag

5.1 Umweltbericht

5.1.1 Einleitung

5.1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Ergebnis des Bebauungsplanes wird in einem brachliegenden relativ zentralen Teil der bestehenden Wohnsiedlung entlang des Eichstädter Weges Wohnbebauung ermöglicht. Insgesamt wird auf rund 0,52 ha die Neuerrichtung von maximal rund 6 Wohnhäusern in Einzelhausbebauung möglich sein. Maximal 30 % der Grundstücksflächen werden einschließlich von Stellplätzen und Nebenanlagen überbaubar sein. Durch weitere Festsetzungen wird

allgemein eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer aufgelockerten ortstypischen Wohnbebauung gesichert.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist durch den bestehenden Eichstädter Weg gesichert. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken müssen über einen straßenbegleitenden Graben erfolgen.

Die ökologische und landschaftsästhetische Funktionen werden durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken entwickelt.

5.1.1.2 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art , wie Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG verpflichten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies beinhaltet die Erfassung des Naturraums, die Ermittlung des Eingriffs und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen. Der gesetzlichen Forderung wird im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 4.2) entsprochen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Immissionsschutz

Gemäß der DIN 18005 sind für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsrichtwerte zu beachten: tagsüber 55 dB(A) und nachts bis 45 dB(A).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nahegelegenen Autobahn A 10. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet überschritten. Das Land Brandenburg plant den 6-streifigen Ausbau der Autobahn. Das Brandenburgische Autobahnamt macht darauf aufmerksam, dass die Autobahn bereits mehrere Jahrzehnte existiert und von ihr beachtliche Belastungen ausgehen. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Autobahnverwaltung können nicht geltend gemacht werden.

Zu Belangen des Immissionsschutzes vergleiche im Einzelnen Kap. 4.8.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird folgende Festsetzung getroffen: „Für Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind im gesamten Geltungsbereich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster für diese Aufenthaltsräume an der südlichen Hauswand liegen.“

Gewässerschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz nach dem Brandenburgischen Wassergesetz sind zu beachten.

An das Plangebiet grenzt ein straßenbegleitender Graben. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken müssen über den Graben erfolgen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ hat mit Schreiben vom 26.11.2009 mitgeteilt, dass der straßenbegleitende Graben **kein** Gewässer II. Ordnung darstellt. Die erforderlichen Querungen des Grabens zur Grundstückerschließung sind zwischen dem Straßenbaulasträger (hier Gemeinde Oberkrämer)

und den Grundstücksnutzern zu vereinbaren. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine Festsetzungen zur Erhaltung des Grabens aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl, die eine extensive Bebauung sichert, sowie der Nutzung von Flächen im Umfeld vorhandener Wohnbebauung wird diesen Grundsätzen im Wesentlichen entsprochen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Die generellen Verbotstatbestände sind in § 42 Abs. 1 BNatSchG zusammengefasst.

Ein Artenschutzfachbeitrag liegt nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der Kleinräumigkeit des Planvorhabens ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen.

Landschaftsplan

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan, Stand 11/2001 sind die Flächen des Geltungsbereichs als Landwirtschaftsfläche dargestellt und als Planungsabsicht Wohnbaufläche nachrichtlich übernommen. Die Baumreihe an der südlichen Grenze des Plangebietes ist als Bestand dargestellt. Weitere spezifische Entwicklungsziele werden nicht benannt. Der Bebauungsplan trifft keine dem Landschaftsplan widersprechende Festsetzung.

5.1.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Einwirkungsbereich des Vorhabens

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter

- Mensch,
- Boden,
- Wasser,
- Luft / Klima,
- Pflanzen und Tiere,
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

beschrieben und bewertet.

5.1.2.1 Mensch

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine einjährige Ackerbrache, die bereits an 3 Seiten von Wohngrundstücken umgeben ist.

Bis vor 2 Jahren war die Fläche noch Ackerland und hatte somit Bedeutung für Erzeugung von Nahrung für den Menschen. Die Ackerbrache hat gegenwärtig kaum Bedeutung für den Menschen. Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld). Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch die nahegelegene Autobahn ausgesetzt.

Im Ergebnis hat das Plangebiet gegenwärtig insgesamt eine **geringe** Bedeutung für den Menschen.

5.1.2.2 Geomorphologie und Boden

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Grundmoränenplatte des Ländchens Glien. Bodenbildendes Substrat innerhalb des Plangebietes ist lehmiger Sand. Leitbodenformen des Plangebietes ist natürlicherweise Tieflehm-Fahlerde. Aufgrund des relativ hohen Lehmantiles handelt es sich um einen Boden mit vergleichsweise hohem natürlichen Ertragspotential.

Das Relief innerhalb des Plangebietes ist von Natur aus eben. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 51,0 m und rund 52,5 m ü. NHN. Das Bodenpotential ist durch jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung anthropogen überprägt. Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert. Es liegen bisher keine Versiegelungen vor.

Bewertung

Böden sind Verwitterungsprodukte der an der Erdoberfläche anstehenden geologischen Formationen. Dementsprechend sind neben dem Ausgangsgestein die Faktoren Klima, Wasser, Relief sowie Flora und Fauna entscheidend für die Genese der Böden. Sie nehmen eine zentrale Stelle im Stoffkreislauf ein. Folgende Hauptfunktionen sind zu nennen:

- * Standort für natürliche Vegetation und Nutzpflanzen
- * Lebensraum für Bodenorganismen
- * Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- * Filter und Puffer für Schadstoffe („Schadstoffsенke“)
- * landesgeschichtliche Urkunde

Für die Bewertung der dargestellten Bodenfunktionen werden folgende Indikatoren herangezogen:

Bewertungskriterien	Wertigkeit (natürlicher Boden)
Natürliche Ertragsfunktion	hoch
Biotische Lebensraumfunktion	mittel
Speicher- und Reglerfunktion (Schadstoffpuffer)	hoch
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Winderosion	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Erosion durch Wasser	gering
Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkung	mittel

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in eine **mittlere** Wertstufe.

5.1.2.3 Wasser

Oberflächengewässer

An der Südgrenze des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der jährlich das Frühjahrswasser abführt. Der Graben liegt im Jahresverlauf überwiegend trocken. Der Graben soll erhalten bleiben.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Aufgrund des relativ hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen bei geringen Neigungsverhältnissen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Der obere Grundwasserleiter ist bedeckt. Es liegen ungespannte Grundwasserverhältnisse vor. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist relativ hoch. Die unversiegelten Freiflächen des Plangebietes zeichnen sich auf Grund der lehmigen Substrate insgesamt durch eine hohe Leistungsfähigkeit für den Schutz des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe aus. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann dementsprechend als gering eingeschätzt werden.

Neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers ist die Qualität bzw. Regenerationsfähigkeit des Grundwassers für den Naturhaushalt von Bedeutung (Grundwasserneubildungsfunktion). Diese ist u. a. abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Bodenart und der anstehenden Vegetation. Für die Grundwasserneubildung durch Niederschläge hat das Plangebiet aufgrund des relativ hohen Verdichtungsgrades des Oberbodens eine mittlere Bedeutung.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung (Zusammenfassung)

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist **gering**. Die Grundwasserneubildungsrate ist als **mittel** einzustufen. Das Plangebiet hat eine **mittlere** Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse. Eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der jahrzehntelangen Ackernutzung wahrscheinlich. Dem Schutzgut Wasser wird im Ergebnis eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

5.1.2.4 Luft / Klima

Das Mikroklima des Plangebietes und seiner nächsten Umgebung ist gekennzeichnet durch die Lage innerhalb eines durchgrüntes Siedlungsgebietes mit niedrigem Versiegelungsgrad. Mikroklimatisch ist das Plangebiet ohne Besonderheiten. Es weist ausgeglichene Temperaturverhältnisse auf. Die Beeinträchtigungen aufgrund der Zuordnung zu einem Siedlungsgebiet sind lufthygienisch als gering einzustufen.

Bewertung

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebiets ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung, seiner Lage innerhalb eines stark durchgrüntes Siedlungsgebietes und der Nachbarschaft zu Ackerflächen bei mittlerer lufthygienischer Vorbelastung als gering- bis mittelwertig einzustufen.

5.1.2.5 Pflanzen und Tiere

Für das Plangebiet erfolgt die Darstellung und Besprechung der einzelnen Biotoptypen entsprechend der Brandenburger Kartieranleitung (LUA, 2003). Der Untersuchungsrahmen erstreckte sich auf eine Gesamteinschätzung des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht.

Biotope im Plangebiet

Tabelle 5. 1: Biotoptypen im Plangebiet

	Biotyp	Zahlencode	BbgNatSchG (§ 32)	Fläche (in m ²)
A	Ackerbrache	09144	-	4.900
B	Intensivacker	09134	-	200
C	Graben	0113322	-	120

Beschreibung der Biotoptypen

Ackerbrache auf Sandböden (09144)

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer einjährigen Ackerbrache eingenommen. Die Ackerfurchen sind noch eindeutig zu erkennen. Kennzeichnende Pflanzenarten mäßig saurer Standorte wie Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Windhalm (*Apea spica-venti*) und weitere Gräser sowie Echte Kamille (*Matricaria recutita*) und Wiesenklees (*Trifolium pratense*) bestimmen das Bild. Das Biotop wird daher als Ackerbrache auf Sandböden kartiert.

Intensivacker (09134)

Der im Plangebiet liegende Teil des Flurstücks 110 wird wie das gesamte nördlich angrenzende Flurstück 110 als Intensivacker auf Sandlehmboden genutzt. Die Begleitvegetation zur angebauten Feldfrucht ist nur mehr oder weniger fragmentarisch ausgebildet.

Graben (0113322)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze reichen die obersten Böschungsbereiche eines kleinen etwa 1m tiefen Grabens in das Plangebiet hinein. Der Graben ist naturfern und ist im Bereich des Plangebietes an zwei Stellen (Bushaltestelle und Glascontainerabstellplatz) überbaut und verrohrt. Er wird durch eine Eichreihe beinahe vollständig beschattet. Der einschließlich der Böschungen rund 3,50 m breite Graben ist trocken gefallen.

Folgende Biotoptypen grenzen an das Plangebiet an:

Intensivacker (09133)

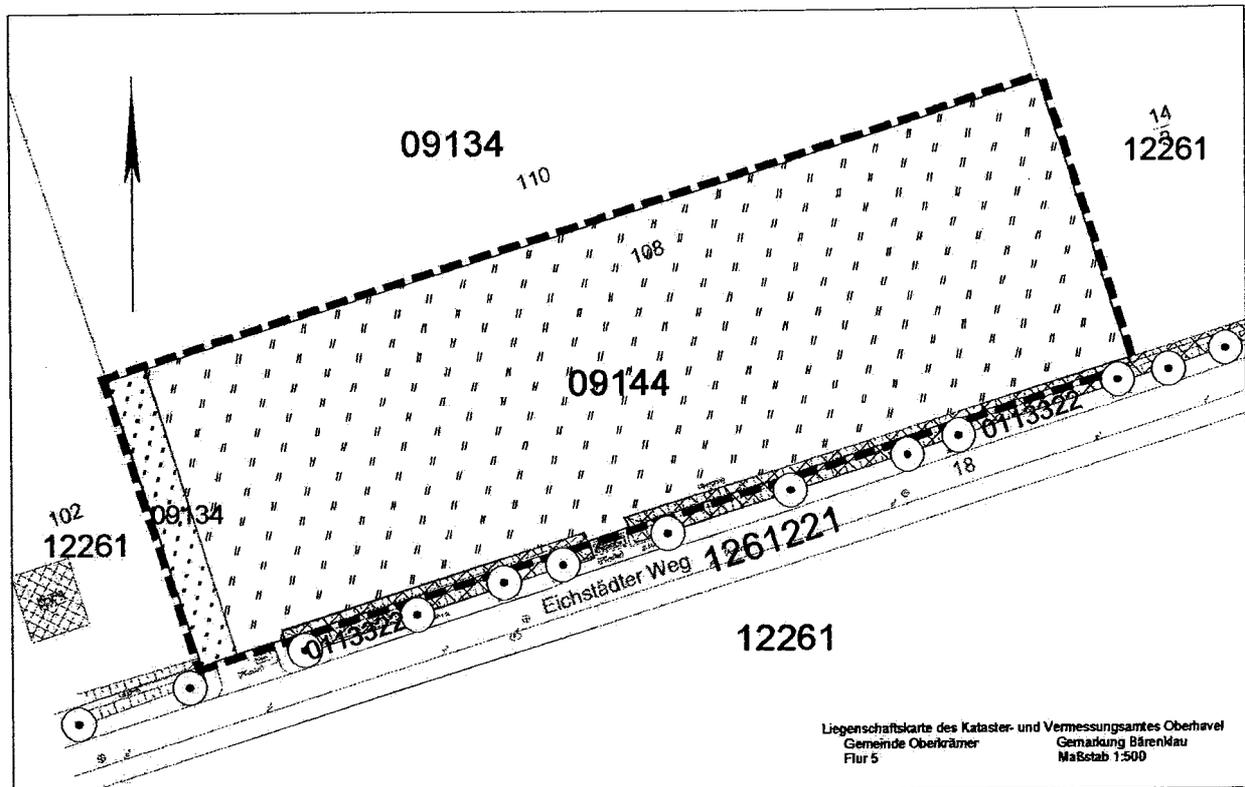
Im Norden grenzt ein Intensivacker an das Plangebiet an. Der Biotoptyp hat dieselbe Ausprägung wie der im Plangebiet liegende Teil des Intensivackers.

Einzelhausbebauung mit Ziergärten (12261)

Im Westen und Osten grenzt Einzelhausbebauung an das Plangebiet an. Der Biotoptyp besteht aus Grundstücken mit einer Wohnbebauung mit Einzelhäusern sowie Nebengebäuden. Der Freiflächenanteil umfasst etwa 70 bis 90 %. Die Freiflächen der Grundstücke werden von Rasen und Beeten mit Zierpflanzen bzw. Koniferen dominiert. Vereinzelt sind auch Gemüsebeete und Obstgehölze vorhanden.

Baumreihe aus Stieleichen (071421)

An der südlichen Plangebietsgrenze besteht an der nördlichen Seite des Eichstädter Weges eine mehr oder weniger geschlossene Baumreihe aus Stieleichen. Die in einem Abstand zwischen 7 m und 22 m stehenden Bäume weisen einen gesunden Zustand auf. Die Stieleichen weisen in der Regel folgende Maße auf: Stammumfang über 2 m, Höhe rund 18 m, Kronendurchmesser rund 12 m. Die Kronen reichen bis in das Plangebiet hinein.



Zeichenerklärung

CODE	SYMBOL	BIOTOPTYP
09144		Ackerbrache auf Sandboden
09134		Intensivacker auf Sandboden
0113322		naturferner beschatteter Graben

an das Plangebiet angrenzende Biotoptypen:

	Baumreihe aus Stieleichen (071421)
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten
09134	Intensivacker auf Sandboden
1261221	Straße mit Asphaltdecke

Bebauungsplan Nr. 36/2009

"Wohnbebauung am
Eichstädter Weg"

Gemeinde Oberkrämer
OT Bärenklau

Bestandsplan Biotope

Oktober 2009

Maßstab 1 : 1.000

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Tel.: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Straße mit Asphaltdecke (1261221)

Der Eichstädter Weg ist eine Straße mit Asphaltdecke. Zum Plangebiet hin ist ein etwa 5 m breiter Randstreifen ausgebildet, der von dem beschriebenen Graben und der beschriebenen Baumreihe eingenommen wird. Auf dem Randstreifen sind auf Höhe des Plangebietes ebenfalls eine gepflasterte Bushaltestelle mit Wartehaus und ein gepflasterter Glascontainerplatz angeordnet.

Baumkartierung

Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden.

Fauna

Rückschlüsse lassen sich auch aus den typischen Habitatstrukturen des Plangebietes und seiner Umgebung ableiten. Eine tiefere Bestandsaufnahme ist kein Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes. Wissenschaftliche Bestandsaufnahmen über die Fauna des Plangebietes und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur im Plangebiet und der Kleinräumigkeit des Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Biotopbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den Kriterien Strukturvielfalt/Natürlichkeit, Größe/Bedeutung, Seltenheit/Gefährdung, Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen/Beeinträchtigungen sowie Entwicklungsdauer/Wiederherstellbarkeit des Biotops.

Tab. 5.2: Biotopbewertung (Zusammenfassung)

Code	Strukturvielfalt	Bedeutung	Gefährdung	Empfindlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Zusammenfassende Wertung
09143	1	1	1	1	1	1
09133	2	1	1	1	1	1
0113322	1	1	1	2	2	1

Wertigkeitsstufe: 0- ohne
3-hoch 4-sehr hoch 1-nachrangig 2-mittel

Aufgrund der Ausprägung und der Nutzungsintensität wird den Biotoptypen des Plangebietes im Wesentlichen eine **geringe** Wertigkeit zugeordnet.

Es wurden keine geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen entsprechend § 32 BbgNatSchG auf.

5.1.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist praktisch ausschließlich vom Eichstädter Weg her wahrnehmbar. Aufgrund der relativen Einrahmung durch Wohngrundstücke und die prägende Baumreihe an der Straße wird die bestehende Ackerbrache nur relativ engräumig und untergeordnet wahrgenommen. Dadurch drängt sich der Eindruck auf, dass die Fläche bereits ein natürlicher Bestandteil der Siedlung am Eichstädter Weg ist. Landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertungskriterien

Eigenart
Vielfalt
Schönheit

Leistungsfähigkeit

gering
gering
gering

Erlebnis- und Aufenthaltsqualität

gering

Aufgrund der oben genannten Kriterien erlangt die Fläche des Plangebietes für das Orts- bzw. Landschaftsbild eine **geringe** Bedeutung.

5.1.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.1.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird neue Wohnbebauung im verlärmten Einwirkungsbereich der Autobahn ermöglicht. Die neue Wohnbebauung befindet sich in mindestens 320 m Entfernung zur Autobahn. Da bereits gegenwärtig Wohnhäuser der zusammenhängenden Siedlung am Eichstädter Weg bis zu 250 m an die Autobahn heranreichen, wird der vorhandene Immissionsschutzkonflikt durch die Planung jedoch nicht verschärft. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse macht die Festsetzung von zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erforderlich.

Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind kaum ableitbar, da es sich um die Neugestaltung eng begrenzter Flächen am Ortsrand handelt, deren Nutzung für die Öffentlichkeit bisher kaum von Bedeutung war.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch mittels Festsetzungen gesichert:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen.
- Festsetzung autobahnferner überbaubarer Grundstücksflächen
- Sicherung einer ortsüblichen extensiven Einzelhausbebauung, Reduzierung der GRZ auf 0,2.
- Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands zur Folge.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Neuversiegelung von maximal rund 1.570 m² mittelwertiger Böden erheblich beeinträchtigt.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. Ausgleich dieser Beeinträchtigungen mittels Festsetzungen gesichert:

- Beschränkung der GRZ auf 0,2.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes als räumlich funktionaler Ausgleich.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands oder die Wiedernutzung als Ackerland zur Folge.

Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 1.570 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Eingriffe können jedoch durch vollständige Versickerung des Regenwassers innerhalb des Geltungsbereiches so gemindert werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen mittels Festsetzungen gesichert:

- Beschränkung der GRZ auf 0,2.
- Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen mit Materialien und Verlegeformen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands zur Folge.

Schutzgut Luft / Klima

Die Neuversiegelung kann das Lokalklima durch Reduzierung von Kaltluftproduktionsflächen beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen das Lokalklima nur geringfügig beeinflussen und ein Verlust von klimawirksamen Gehölzflächen nicht geplant ist.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Beeinträchtigungen mittels Festsetzungen gesichert:

- Beschränkung der GRZ auf 0,2.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes als räumlich funktionaler Ausgleich.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands zur Folge.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird durch den Verlust von maximal rund 1.570 m² geringwertigen Biotopflächen infolge von Neuversiegelung beeinträchtigt. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen gesichert:

- Beschränkung der GRZ auf 0,2.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes als räumlich funktionaler Ausgleich.
- Bepflanzung bzw. gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands zur Folge.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen am Ortsrand verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Beeinträchtigungen mittels Festsetzungen gesichert:

- Sicherung einer geordneten ortsüblichen extensiven Einzelhausbebauung, Reduzierung der GRZ auf 0,2 und Begrenzung der Anzahl der zulässigen Geschosse.
- Landschaftliche Einbindung durch intensive Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte im Wesentlichen die langfristige Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands zur Folge.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen sowie sonstiger Kultur- und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 24.11.2009 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden folgende Hinweise gegeben: „Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im BbgDSchG aufmerksam: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.“

5.1.4 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung eines Wohngebietes ist der maßgebliche Zweck des Bebauungsplanes. Bezüglich dieses grundsätzlichen Bestandteiles des Bebauungsplanes wurden daher keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft. Alternativ zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes käme die Festsetzung eines reinen Wohngebietes in Betracht. In einem reinen Wohngebiet wären im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die Gemeinde hat sich im Hinblick auf die Randlage zur bestehenden Siedlung am Eichstädter Weg und die Nähe zur Autobahn für die Entwicklung des Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet entschieden.

5.1.5 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegende Umweltprüfung kommt ohne technische Verfahren aus. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.

5.1.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der zukünftigen privaten Wohngrundstücke sind erfahrungsgemäß relativ schwierig durchzusetzen. Die Überwachung der Herstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und deren langfristige Pflege erfolgt durch die Gemeinde Oberkrämer in Zusammenwirken mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde.

5.1.7 Zusammenfassung

Durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird das Schutzgut Boden infolge von Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in Kapitel 5.2.4.3 zusammengefasst.

Es ist anzunehmen, dass die neue Wohnbebauung erheblichen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der benachbarten Autobahn ausgesetzt sein wird. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung von schallmindernden Anforderungen an die Wohnbebauung gemindert.

5.2 Grünordnerischer Fachbeitrag

5.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter ist Bestandteil des Umweltberichtes, Kap. 5.1.2: Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

5.2.2 Rechtliche Anforderungen

Entsprechend BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, so sind ihre Auswirkungen mittels geeigneter Maßnahmen zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen. Die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt ergeben sich aus dem BbgNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB. Im vorliegenden Planungsverfahren werden die sich aus § 1a BauGB und dem BbgNatSchG ergebenden Anforderungen an die Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitet. Ein separater Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

5.2.3 Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 Abs. 1 BbgNatSchG "... sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist (§ 8 Abs. 1 BNatSchG). Für erhebliche, d.h. nachhaltige Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Neugestaltung im Plangebiet kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Folgenden dargestellt werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den geplanten Eingriff entstehen, lassen sich grundsätzlich in drei Kategorien einteilen:

- baubedingte Auswirkungen
- anlagebedingte Auswirkungen
- betriebsbedingte Auswirkungen.

Die genannten Wirkungen treten jedoch nie flächendeckend, sondern auf Teilräume bezogen und zeitlich versetzt zueinander auf.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der geplanten Vorhaben sind für die verschiedenen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden/Wasser

- Verdichtung des anstehenden Oberbodens durch Baumaschinen, wodurch der Oberflächenabfluss des Wassers erhöht und die Erosion des Bodens gefördert werden kann.
- möglicher Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers.
- Abtragung bzw. Aufschüttung von gewachsenem Boden.
- Entfernung der vorhandenen großflächigen Boden

Aufgrund des Umfangs des Bauvorhabens können die Beeinträchtigungen durch den Bau der Anlagen insgesamt als mäßig (und daher nicht erheblich) eingeschätzt werden. Durch Beachtung der gängigen DIN Vorschriften (DIN 18915 Bodenarbeiten) können weitergehende Beeinträchtigungen vermieden werden. Grundwasserabsenkungen sind durch den Bau der Anlagen nicht notwendig.

Klima und Lufthygiene

- erhöhte Staub-, Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Betrieb von Maschinen und Baufahrzeugen.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der Vorhaben und der beschränkten Dauer der Baumaßnahmen als gering einzuschätzen.

Pflanzen und Tiere

- Schädigung von Vegetationsflächen durch Überfahren, Begehen und Lagerung.
- Störung der Tierwelt auch angrenzender Bereiche durch Lärm und Bewegungen.

Durch die zu erwartende relativ kurze Dauer von Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen vor allem unter Beachtung bestehender Vorbelastungen als überwiegend mäßig bis gering einzustufen.

Lediglich für zu erhaltende Bäume der Baumreihe können durch den Bau Schädigungen auftreten. Vor allem durch Baumaschinen können Stamm- und Kronenbereiche und durch Bodenarbeiten Wurzelbereiche beeinträchtigt werden. Betroffene Bäume sind daher durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammummantelung, Wurzelvorhänge) zu schützen. Unter diesen Umständen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch baubedingte Auswirkungen zu erwarten.

Landschafts- und Ortsbild

- Störung durch Veränderung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der kurzen Bauzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Anlage der geplanten Vorhaben sind für die verschiedenen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden/Wasser

- Abtrag von gewachsenem Oberboden und dauerhafte Neuversiegelung von Boden und dadurch nachhaltige Schädigung vielfältiger Bodenfunktionen.
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Reduzierung versickerungsfähiger Fläche.

Der dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Festsetzung der Fläche des Baulandes und der GRZ wird eine potentielle maximale Neuversiegelung von maximal 1.570 m² ermöglicht. Dieser Wert ergibt sich aus der maximal möglichen Bebauung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die Berechnung des Wertes ergibt sich wie folgt:

Flächenbilanz:

Art der Fläche im gegenwärtigen Außenbereich	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.220
davon Bebauung GRZ 0,2	1.044
davon mögliche Überschreitung um 50 % (§19 BauNVO)	522
davon Freifläche im allgemeinen Wohngebiet	3.654
Gesamtfläche im gegenwärtigen Außenbereich	5.220
davon max. mögliche versiegelte Flächen gesamt (rund):	1.570

Da im Plangebiet keine Versiegelung vorhanden ist, ergibt sich potentiell eine maximal mögliche Neuversiegelung von rund 1.570 m².

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich.

Klima und Lufthygiene

- Extremere Temperaturverläufe und geringe Luftfeuchten durch versiegelte Flächen.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung kann der Wärmeinseleffekt des Siedlungsbereiches verstärkt werden. Die zusätzliche Versiegelung kann sich durch den Verlust von Freiflächen stadtklimatisch negativ auswirken. Eine Beeinflussung von Luftströmungen durch Baukörper ist unter Hinweis auf die engräumige Einrahmung durch Grundstücke mit Wohngebäuden und den vorhandenen Baumbestand weitgehend ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen das Lokalklima nur geringfügig beeinflussen und wertvolle Gehölze weitgehend erhalten bleiben sollen.

Pflanzen und Tiere

- dauerhafter Verlust von vegetationsbedecktem Boden.

Im Bereich Pflanzen und Tiere muss infolge der Umnutzung und Bebauung davon ausgegangen werden, dass 5.220 m² geringwertiger Vegetationsflächen (insbesondere einjährige Ackerbrache) verloren gehen und als extensive Einfamilienhausgrundstücke genutzt werden. Maximal ca. 1.570 m² vegetationsbedeckten Bodens wird durch Neuversiegelung verloren gehen und mindestens 3.654 m² werden infolge Maßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften als private Gartenflächen neu gestaltet. Durch die Gartennutzung ist eine Aufwertung der vorhandenen geringwertigen Biotopflächen durch vielfältige Neupflanzung von gartentypischen Stauden und Gehölzen mit hoher Diversität zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen /Tiere ist daher als unerheblich einzuschätzen.

Landschafts- und Ortsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Wohnbebauung und Neuordnung eines Ortsrandes.

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand verändert und die geordnete Nutzung einer relativ zentralen Brachfläche aufgewertet. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind unerheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Betrieb der geplanten Vorhaben sind für die verschiedenen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Grundstücke. Da die zulässige Wohnbebauung lediglich aus extensiver Einzelhausbebauung besteht, sind die daraus folgenden betriebsbedingten Auswirkungen als unerheblich einzuschätzen. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft ist auf die potentielle Kontaminationsgefahr durch Schadstoffeinträge (insbesondere aus Kfz-Verkehr und Freizeitbetätigung auf dem Grundstück) hinzuweisen.

5.2.4 Planung: Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ziel ist es, durch geeignete Vorgaben für Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz eine in Bezug auf alle betrachteten Schutzgüter ausgeglichene Planungsbilanz zu erreichen.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Nach § 12 (1) BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu minimieren. Besonders durch Maßnahmen während der Bauzeit können die baubedingten Auswirkungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Für alle nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 1 a BauGB, § 12 und 14 BbgNatSchG 1997). Nach Beendigung des Eingriffs darf keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Kompensationsmaßnahmen müssen die betroffenen Funktionen und Werte der beeinträchtigten Schutzgüter erreichen und gleichartig sein.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5.2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die betrachteten Schutzgüter sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

VERSIEGELUNG/BEBAUUNG

M1 Die GRZ des allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,2 begrenzt. Diese GRZ ist hinreichend für die Umsetzung des städtebaulichen Zieles, eine relativ kleinteilige ortstübliche und landschaftsverträgliche Wohnbebauung zu sichern. Durch die Maßnahme wird die maximal mögliche Versiegelung im Vergleich zu einer maximal möglichen GRZ von 0,4 erheblich reduziert.

M2 Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mit Materialien und Verlegeformen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.

Die Maßnahme dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, indem der Anteil an vollversiegelten Flächen minimiert wird.

VEGETATION/TIERWELT

M3 Die Straßenbäume unterliegen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Beeinträchtigungen dieser Bäume sind unzulässig. Der Zuschnitt der Grundstücke und die Festlegung der Zufahrten und sonstigen Erschließungsanlagen haben entsprechend zu erfolgen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die BbgBaumSchV tritt nach gegenwärtiger Rechtslage am 31.12.2010 außer Kraft. Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt ggf., den Baumschutz in ihrem Gemeindegebiet danach mittels Baumschutzsatzung zu regeln. Unabhängig davon gelten die Regelungen der § 14 ff. BNatSchG.

Die Maßnahme dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild.

5.2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der nicht vermeidbaren, nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die nachfolgend erläuterten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

A 1 Auf den Baugrundstücken sind pro 50 m² überbauter Grundstücksfläche 1 heimischer Baum zu pflanzen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Bäume innerhalb der jeweiligen Flächen werden nicht festgelegt.

Die Festsetzung der Pflanzmaßnahmen dient dem Ausgleich des Verlustes von Bodenfunktionen, der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Luft/Klima und Pflanzen sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes durch eine neue Siedlungseingrünung.

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen wurde geprüft. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Deshalb wurden Baumpflanzungen als andere geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Bei einer Gesamtfläche der Baugrundstücke von 5.220 m² und einer GRZ von 0,2 ist bei einer zulässigen Überschreitung um 50 % (§ 19 BauNVO) von einer überbauten Grundstücksfläche von maximal rund 1.570 m² auszugehen. Aus dieser Fläche ergibt sich eine Gesamtzahl der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zu pflanzenden Bäume von maximal rund 31 Stück.

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen wurde geprüft. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Deshalb entscheidet sich die Gemeinde unter Abwägung für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken als Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen. Die Entscheidung für den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen obliegt unter Abwägung der Planungshoheit der Gemeinde. Die HVE 2009 bildet hierfür einen Orientierungsrahmen. Sie ist jedoch kein durch die Gemeinde zu beachtendes Recht.

A 2 Auf den Baugrundstücken sind pro 50 m² überbauter Grundstücksfläche 2 heimische Sträucher zu pflanzen.

Die Festsetzung der Pflanzmaßnahmen dient dem Ausgleich des Verlustes von Bodenfunktionen, der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Luft/Klima und Pflanzen sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes durch eine neue Siedlungseingrünung.

5.2.4.3 Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 5.3: Übersicht über die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Art der Maßnahme	Umfang
M 1	Reduzierung der GRZ auf 0,2	Minderung	3060 m ²
M 2	Verwendung von Materialien bzw. Verlegeformen zur Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	Vermeidung, Minderung	n. qu.
M 3	Erhalt vorhandener Bäume der Baumreihe	Vermeidung	
A 1	Hochstammpflanzungen StU 16 – 18 cm; 31 Stück auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bei maximaler Ausnutzung der GRZ	Ausgleich	31 Hochstämme
A 2	Pflanzung von Sträuchern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen	Ausgleich	63 Sträucher

Abkürzungen: M: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme, A: Ausgleichsmaßnahme, n. qu. = nicht quantifizierbar

5.2.5 Bilanzierung

Tab. 5.4: Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

EINGRIFF		VERMEIDUNG			AUSGLEICH + ERSATZ			Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung und Minderung	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	
Boden								
1	Neuversiegelung von Boden mit mittleren Standorteigenschaften, dadurch Minderung bzw. Zerstörung der Funktion des Bodens als Standort für Bodenleben und Vegetation	mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, überwiegend geringe bis allgemeine Funktionsausprägung; Kompensationsfaktor 1:1	Reduzierung der GRZ auf 0,2, dadurch Minimierung der Neuversiegelung auf max. 1570 m ²	M 1				
		gemindert max. 1570 m ²		A 1	Hochstammpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen	31 Stück StU 16 – 18 cm a'50 m ² = 1550 m ²	im Plangebiet, nach Beendigung des Eingriffs	Ersetzbar, keine Defizite
				A 2	Strauchpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen		im Plangebiet, n. Beendigung des Eingriffs	
Wasser								
1	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Reduzierung versickerungsfähiger Oberfläche	Keine Funktionsbeeinträchtigung bei vollständiger Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken	Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet/ wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	M 2				Keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich
Klima/Luftthygiene								
1	Potentzieller Verlust von frischluftproduzierenden Gehölzen	anlagebedingt, mittelwertig	Erhalt der Baumreihe	M 3				

Bebauungsplan 36/2009 „Wohnbebauung am Eichstädter Weg“ Gemeinde Überkrämer, OT Bärenklau

EINGRIFF		VERMEIDUNG			AUSGLEICH + ERSATZ		Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. a. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungs- intensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor, anlagebedingt)	Beschreibung der Vermeidung und Minderung	Maß- nah- men- Nr.	Beschreibung der Maßnahmen (Fläche, Anzahl u. a. Angaben)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung
2	Aufheizung durch Versiegelung	n. qu.		Minimierung der Neuver- siegelung	M1		Kein Aus- gleich erforderlich
Pflanzen/Tiere							
1	Verlust von 5.220 m ² Biotoptypen geringer Wertigkeit (insbesondere Ackerbrache), dafür infolge Maßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften Entwicklung von mindestens 3.650 m ² Biotopflächen mittlerer Wertigkeit (gärtnerische Nutzung der Freiflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete)	Eingriff un- erheblich	geringe Wert- stufe, anlage- bedingt,	Minimierung der Neuver- siegelung, Aufwertung von Biotop- flächen infolge intensiver Begrünung durch Baum- und Strauch- pflanzungen	M 1 A 1 A 2		Kein Ausgleich erforderlich
Landschaftsbild							
2	Veränderung des Landschaftsbildes durch Wohnbebauung und seine Nebenanlagen	n. qu.	mittlere Wertstufe	Reduzierung der möglichen Bebauung, intensive Begrünung durch Baum- und Strauch- pflanzungen	M 1 M 2 A 1 A 2		Keine Aus- gleichsmaß- nahme erforderlich

Abkürzungen: M: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme; A: Ausgleichsmaßnahme E: Ersatzmaßnahme; n. qu. = nicht quantifizierbar

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten Nutzung bestehender Freiflächen am Siedlungsrand, die erschlossen und durch vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt sind, zu Wohnzwecken. Es können maximal 6 Baugrundstücke entstehen.
- Funktionale und ästhetische Aufwertung eines bisher diffus genutzten und gestalteten Ortsrandes durch Umsetzung eines klaren städtebaulichen Konzeptes.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Die Umnutzung von Ackerbrachen im Außenbereich zu einem Wohngebiet führt insbesondere zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung. Der Eingriff wird durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
- Durch die Planung wird neue Wohnbebauung im verlärmten Einwirkbereich der Autobahn ermöglicht. Die Einwirkungen werden durch passive Schutzmaßnahmen gemindert.

Soziale Auswirkungen

- Die Planung erweitert das Angebot an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Oberkrämer und beeinflusst dadurch die demographische Entwicklung durch eine höhere Attraktivität für Familien positiv.

Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde

- Wenn die Gemeinde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung der Zufahrten und sonstigen Erschließung vertraglich mit dem Eigentümer regelt, sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde zu erwarten.
- Die neuen Baugrundstücke ermöglichen Zuzug oder Alternativen für die einheimische Bevölkerung und können deshalb zur Sicherung des Steuereinkommens beitragen.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.220
Gesamt	5.220

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBaumSchV	Brandenburgische Baumschutzverordnung
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 2226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)

Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. II, S. 553), geändert durch Verordnung vom 21.12.2009 (GVBl. II, Nr. 48)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

Gemeinderecht

GEMEINDE OBERKRÄMER (2001):
Flächennutzungsplan, Dezember 2001

GEMEINDE OBERKRÄMER (2001):
Landschaftsplan, Fassung gemäß Beschluss vom November 2001

GEMEINDE OBERKRÄMER (2005):
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer, 2005

Sonstige Quellen

LAND BRANDENBURG, LANDESBETRIEB STRASSENWESEN (2008)
Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn (A) 10 von östlich der Anschlussstelle (AS) Oberkrämer, km 161,625 bis westlich Autobahndreieck (AD) Schwanebeck, km 193,700 ohne den Streckenabschnitt im Land Berlin von km 186,560 bis km 191,945 einschließlich Umbau der AS Birkenwerder und Mühlenbeck sowie Umbau des AD Pankow (A10/A 114) einschließlich Ausbau der A114 bis Landesgrenze Berlin-Brandenburg, km 0,711 einschließlich trassenferner landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen, Stand 24.11.2008