

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

Bebauungsplan Nr. 61/2018
"Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Begründung
Festsetzungen



Satzung
Dezember 2018

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
 Perwenitzer Weg 2
 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

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

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Ingenieurbüro Noffke + Berteit
 Berliner Straße 64 a
 16540 Hohen Neuendorf

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2018
 Titelbild Juni 2010

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	5
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplans	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungsziele, Planungserfordernis	7
2.1	Planungsziele	7
2.2	Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung	8
2.3	Keine Inanspruchnahme von genutzter Fläche für die Landwirtschaft oder Wald	9
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	9
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	13
4.1	Übersicht	13
4.2	Bestand im Plangebiet	13
4.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	14

5.	Erschließung	15
5.1	Straßenseitige Erschließung	15
5.2	Ver- und Entsorgung,	15
5.2.1	Abfallentsorgung	15
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	16
5.3	Niederschlagsentwässerung	20
5.4	Ruhender Verkehr	20
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	20
6.	Boden, Grundwasser	21
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	21
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	21
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	22
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	23
6.5.	Kampfmittelbelastung	23
7.	Natur und Landschaft	24
7.0	Vorbemerkungen	24
7.1	Biotope	24
7.1.1	Biotopverbund	24
7.1.2	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	25
7.1.3	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	25
7.1.4	Biotoptypenkartierung und -bewertung	27
7.2	Wald im Plangebiet	28
7.3	Baumbestand, Baumschutz	29
7.3.1	Fotodarstellung und Erläuterung	29
7.3.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	30
7.3.3	Baumschutz	32
7.4	Fauna	32
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	
	- Fachbeitrag Artenschutz -	33
8.1	Rechtliche Anforderungen	33
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	34
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	34
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	34
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	35
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	35
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	36
8.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	36
8.3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	37
8.4	Erfassungen geschützter Arten	37
8.4.1	Erfassungsprotokolle	37
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	39
8.5.	Avifauna	41
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	41
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	41
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	41
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	41
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	41
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	41
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	42
8.5.4	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	42
8.5.5	Artenschutzprüfung Avifauna	42
8.5.5.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	42
8.5.5.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	42
8.5.5.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	43

8.5.6	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	43
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	43
8.7	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	44
8.8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	44
8.9	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	44

II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	45
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	45
1.1	Raumordnung und Landesplanung	45
1.2	Regionalplanung	48
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	48
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	48
4.	Immissionsschutz	49
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	49
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	49
4.3	Verkehrslärm	50
4.4	Klimaschutz	51
5.	Kommunale Planungen nach dem BauGB	52
5.1	Flächennutzungsplan	52
5.1.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	52
5.1.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	53
5.2	Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw	54

III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	54
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	54
1.1	Planungskonzept	54
1.2	Geplante Erschließung	55
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	57
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	58
3.1	Grundflächenzahl	58
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	58
3.3	Geschossfläche	59
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	59
4.1	Bauweise	59
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	60
5.	Geplante private Straßenverkehrsfläche	60
6.	Mindestgrundstücksgröße	60
7.	Nachrichtliche Übernahme Wald	60
8.	Weitere Nachrichtliche Übernahmen	62
9.	Städtebauliche Kennwerte	63
10.	Durchführung der Planung	63

IV.	Auswirkungen der Planung	63
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	63
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	64

Rechtliche Grundlagen	66
------------------------------	-----------

Bebauungsplan Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"	67
Textliche Festsetzungen	67
Planzeichnung, Legende	68

Anlage	
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	69
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	71

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt im OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 11.500 Einwohner (März 2018). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im OT Bötzow östlich der Veltener Straße im Quartierinnenbereich nördlich der Neuen Luchstraße, südlich der Hennigsdorfer Straße, westlich der Bahnstraße.

Hierbei sind insbesondere die Erfordernisse des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten. Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Ermittlung brachliegender Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in die Bewertung einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Vorhabenfläche im Kontext zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes zu sehen und entsprechend zu bewerten. Die Auswirkungen sind zu benennen und planerisch zu bewältigen.“

Die Begründung hierzu erfolgt insbesondere unter I / 2.2 und I / 2.3.

I / 2.2 Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung

Nach dem Bericht der Raumb Beobachtung „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV, 2015) wird für die Gemeinde Oberkrämer eine in etwa gleich bleibende Gesamtbevölkerungszahl von **10.522** Einwohnern im Jahr **2013** und **10.557** Einwohner im Jahr **2030** prognostiziert.

Die Gemeinde Oberkrämer hatte am **20.10.2016** bereits **11.221** Einwohner. Hiermit wird der **Prognosewert um mehr als 600 Einwohner übertroffen**. Da sich diese Zahl bis 2020 voraussichtlich nicht wesentlich verringern, sondern eher ansteigen wird, wird für 2.020 von 11.200 Einwohnern in der Gemeinde Oberkrämer ausgegangen.

Entsprechend dem in der o. g. Prognose angenommenen Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Oberkrämer von 1% ergibt sich für **2030** eine Bevölkerungszahl von **11.088** Einwohnern.

Nach 1990 haben sich in Oberkrämer viele junge Familien angesiedelt. Während im Durchschnitt der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** der Anteil der Altersgruppe **ab 65 Jahren 2013** bei **22,80 %** lag, waren es in der **Gemeinde Oberkrämer** nur **15,24 %***.

Das führte dazu, dass die **durchschnittliche Haushaltsgröße** im Jahr **2014** mit **2,36**** Personen je Haushalt weit über dem Durchschnitt der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur **1,977**** Personen je Haushalt lag. In **Berlin** lagen die Haushaltsgrößen im Jahr 2014 bei durchschnittlich **1,708**** Personen / Haushalt. Auch dieser Wert wurde durch die Gemeinde Oberkrämer erheblich überschritten.

Nach der **Bevölkerungsprognose für 2030** wird im Jahr **2030** in der Gemeinde Oberkrämer, ebenso wie in der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung auf ein ähnlich geringes Maß zurückgehen. Dem entsprechend werden sich auch die **Haushaltsgrößen angleichen**.

Nach den Angaben des LEP HR (Entwurf Juli 2016) werden für die **Planungsregion Prignitz-Oberhavel 2030 Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,894 Personen / Haushalt**** erwartet. Bei ähnlich geringem Kinderanteil ist für die **Gemeinde Oberkrämer** demnach ebenfalls von **Haushaltsgrößen unter 2,0 Personen / Haushalt** auszugehen. Hierbei wird berücksichtigt, dass auch zukünftig insbesondere Familien mit Kindern bemüht sein werden, im Berliner Umland zu leben und nicht direkt in Berlin. Für das Land **Berlin** wird nach den Angaben des LEP HR (Entwurf Juli 2016) für das Jahr **2030** von Haushaltsgrößen von durchschnittlich **1,697** Personen / Haushalt** ausgegangen.

Die Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich in der Gemeinde Oberkrämer dadurch, dass nach 1990 vor allem Familien in die Gemeinde gezogen sind, deren Kinder nun erwachsen werden und eine eigene Wohnung benötigen. Ausbildungsbedingt oder wegen der mangelnden Wohnungsangebote in Oberkrämer verlassen die Kinder in der Regel die Gemeinde. Die Eltern wohnen dann zu zweit in einem Wohnhaus, welches zuvor von 3 oder mehr Personen bewohnt worden war.

Zugleich wird auch die Großeltern generation immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von 1 Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch **13,9 %* Kinder** (unter 15 Jahre) geben, durch die Familien mit Haushaltsgrößen über 2,0 Einwohnern je Haushalt entstehen können. Alle übrigen Einwohner sind älter und leben in der Regel in 2-Personen-Haushalten oder in 1-Personenhaushalten. Übersteigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Anzahl der Haushalte mit Kindern entsprechend führt dies dazu, dass im Durchschnitt eine Haushaltsgröße von unter 2,0 Einwohnern je Haushalt entsteht.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt hieraus:

Einwohnerzahl 2030:	ca. 11.088
durchschnittliche Haushaltsgröße 2030:	2,0 (maximal)
Einwohnerzahl 2014**:	ca. 10.600
durchschnittliche Haushaltsgröße 2014**:	2,36

und hieraus:		2030		2014
Erweiterungsbedarf 2014 bis 2030*	=	<u>11.088</u>	-	<u>10.600</u>
Gemeinde Oberkrämer		2,0		2,36
	=	5.544 WE	-	4.491 WE
	=	<u>1.053 WE</u>		

* Angaben basieren auf dem Bericht der Raumbewertung „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV, 2015)

** Angaben bzw. Berechnungsmethode basieren auf der Zweckdienliche Unterlage 3 zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19. Juli 2016

Für die **Gemeinde Oberkrämer** ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den Zeitraum 2014 bis 2030 dementsprechend ein **Eigenbedarf von 1.053 Wohneinheiten** allein auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren.

Seit 2014, wie auch in den Jahren davor, erfolgte eine erhebliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde Oberkrämer. Die verfügbaren Baugrundstücksflächen, für die auch die Erschließung gesichert werden kann, wurden bereits weitgehend für wohnbauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Hierdurch hat sich das Angebot an verfügbarem Wohnbauland erheblich verringert, sodass auf den verbliebenen Flächen der verbleibende Bedarf an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 5 Wohneinheiten realisiert** werden. Das ist weniger als 1% des Bedarfes, der sich bei den vorstehend getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2014 und 2030 ergibt.

Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das bisherige Interesse für den Zuzug in die Gemeinde Oberkrämer, auch wegen der zunehmend problematischen Wohnungsmarktsituation in Berlin, für alle Altersgruppen weiter fortbestehen wird. Hierdurch ergibt sich ein massiver Nachfrage-Druck für Wohnungen in Oberkrämer, der zu einer Verknappung verfügbaren Wohnraumes und in Folge zu einem Anstieg der Wohnkosten führt.

I / 2.3 Keine Inanspruchnahme von genutzter Fläche für die Landwirtschaft oder Wald

Das Plangebiet gehört zu einer Binnenfläche, die von allen Seiten von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist. Die betreffende Binnenfläche umfasst mehrere Grundstücke, die sich in verschiedenem privatem Eigentum befinden. Die Eigentümer haben ihre Grundstücksflächen teilweise geäunt. Ein Teil der Flächen wird als Wohngärten genutzt. Eine Nutzung der Binnenfläche für die Landwirtschaft ist unter diesen Bedingungen nicht mehr möglich. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche ihrem Nutzungszweck entzogen.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 15.06.2018 auf entsprechende Anfrage mit, dass es sich bei einer Teilfläche des Plangebietes um Wald nach dem LWaldG handelt und dass einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart nicht zugestimmt wird. (I./7.2) Dem entsprechend erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Waldfläche. (siehe hierzu auch unter III./ 7.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung

Weiterführende Hinweise

Hinweis

„Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke ist nicht angezeigt.“

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

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

I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung**Weiterführende Hinweise**

(...)

1.2.2 Zum Planungsinstrument

Bezüglich des gewählten Planungsinstrumentes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist zu prüfen, ob die betreffende Fläche auf Grund ihrer Lage diesem Planungsinstrument zugänglich ist. Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung bestimmt, dass ein solcher Plan nur Flächen überplanen darf, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden (OVG Schleswig-Holstein, Urteil v. 26. Juli 2017 – 1 KN 1/17; Rn. 24).“

Die Berücksichtigung dieses Hinweises erfolgt nachfolgend.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil des 4. Senats vom 4. November 2015 - BVerwG 4 CN 9.14 hierzu entschieden:

Leitsatz:

*In einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dürfen jedenfalls **keine Außenbereichsflächen** einbezogen werden, **die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.**“*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzw. Es ist Bestandteil einer Außenbereichsfläche im Innenbereich, die jedoch nicht außerhalb der äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches liegt. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (...)

Größe des Plangebietes:	ca. 0,62 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,38 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,38 ha x 0,25 = 0,095 ha = 950 m ²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 950 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Eine mögliche **kumulierende Wirkung** mit anderen Planungen besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht.

Es wäre jedoch theoretisch möglich, dass zukünftig auch die übrige Binnenfläche, zu der das Plangebiet gehört, teilweise oder vollständig für eine bauliche Nutzung entwickelt wird.

Insgesamt hat die unbebaute Binnenfläche östlich der Veltener Straße, nördlich der Neuen Luchstraße, südlich der Hennigsdorfer Straße, westlich der Bahnstraße eine Größe von ca. 9 ha. Abzüglich eines Anteiles von 20% für die erforderlichen Erschließungsstraßen ergibt sich eine mögliche Nettobaugebietsfläche von 7,2 ha. Bei Festsetzung einer GRZ 0,25 ergäbe sich auf dieser Fläche eine mögliche Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO von 1,8 ha = 18.000 m². Auch dieser Wert läge unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

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

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

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

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Nach Angaben auf der Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger|bimschg|1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false (letzter Zugriff 12.07.2018) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und somit auch keine störfallrelevanten Betriebe oder Betriebsbereiche.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Oberkrämer geleistet.

Mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzung der vorhandenen Erschließung umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.

I / 4. Bestand

I / 4.1 Übersicht



Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Ruderalfläche mit teilweisem Baumbestand. Im Norden, Osten und Süden grenzt es an weitere unbebaute Grundstücksflächen, die zur Binnenfläche gehören.

Im Nordwesten grenzt es mit einer Breite von 8m an die Veltener Straße.

Beidseits der geplanten Zufahrt zum Plangebiet befinden sich an der Veltener Straße angrenzend an das Plangebiet Wohnbaunutzungen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche eines unbebauten Quartierinnenbereichs, der eine Außenbereichsinsel im Innenbereich bildet.

I / 4.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Ruderalfläche mit teilweisem Baumbestand. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein früherer Graben, der heute mit Gehölzen bewachsen ist. Im Südosten quert der frühere Graben das Plangebiet. Hier ist Gehölzbestand vorhanden. Bei der Fläche mit Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes handelt es sich gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. (siehe unter I./7.2)



Blick von der Veltener Straße in die Zufahrt zum Plangebiet



Blick von Südost über das Plangebiet



Blick von West (vom Ende der Zufahrt) nach Ost über das Plangebiet



Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes (siehe unter I./7.2)



Blick von West über das Plangebiet in Richtung des gehölzbewachsenen früheren Grabens, der das Plangebiet hier begrenzt



Verlauf des früheren Grabens im Osten des Plangebietes, heute mit Gehölzen bewachsen

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit eMail vom 05.06.2018 zum früheren Graben im Plangebiet mit:

„im Bebauungsplangebiet existiert kein Gewässer II. Ordnung.

Im Lageplan dargestellt ist ein Grabenflurstück. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch kein Gewässer mehr. Mir ist nicht bekannt, wann über dieses Grabenflurstück letztmalig eine Entwässerung stattfand. Seit 1992 (Zuständigkeit unseres Verbandes für die Gemeinde Oberkrämer und den Ortsteil Bötzw) ist auf den Grabenflurstücken nördlich der Neuen Luchstraße keine Entwässerung mehr erfolgt.

Ich erkenne daher keine Notwendigkeit der Wiederherstellung eines Gewässers.

Einwände unseres Verbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu speichern.“

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.11.2018 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch den benannten Bebauungsplan nicht berührt (siehe auch eMail vom 05.06.2018).

Mit Einwendungen unseres Verbandes ist nicht zu rechnen.“

I / 4.3 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und weitere Nutzungen geprägt, die entlang der umgebenden Straße vorhanden ist. Westlich des Plangebietes befindet sich z. B. in der Veltener Straße eine Praxis für gesundheitliche Dienstleistungen. Nordwestlich des Plangebietes ist in der Veltener Straße 62 mit ca. 30m Abstand zum Plangebiet ein Unternehmen für Gütertransporte ansässig. Ca. 150m nördlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Spielfeld des dort vorhandenen Sportplatzes des OT Bötzw.

Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss nur teilweise in einem Dachraum befindet. Teilweise ist ein zusätzliches Dachgeschoss vorhanden.

Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen breiten Gestaltungsspielraum auf.



gemischt genutztes Gebäude an der Veltener Straße
(Wohnen und gesundheitliche Dienstleistungen)



Wohngebäude an der Veltener Straße



Wohnbebauung an der Veltener Straße



Bebauung an der Hennigsdorfer Straße (zwischen Sportplatz und Plangebiet)

I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen auf einer Breite von 8m unmittelbar an die Veltener Straße, die eine Landesstraße ist (L20). Die Veltener Straße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, Straßenlaternen und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist an der Veltener Straße kein Straßenbaumbestand vorhanden.



Veltener Straße, Blick von Süd



Veltener Straße, Blick von Süd, mit Kennzeichnung der Zufahrt zum Plangebiet

I / 5.2 Ver- und Entsorgung

I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.
Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger der Veltener Straße zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Veltener Straße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.
Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche siehe unter III./1.2)

I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Veltener Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll die Herstellung der inneren Erschließung durch Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche erfolgen. (siehe unter III.5)

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

Darüber hinaus können in der Veltener Straße weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich der Veltener Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.10.2018 mit:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 19.10.2018 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 61/2018 bestehen. In der Veltener Straße befinden sich öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen, an die die geplante Wohnbebauung auf Antrag hin angeschlossen werden kann.

Da die Zuwegung privat bleibt, wird beim Schmutzwasser lediglich ein Grundstücksanschluss bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 467 hergestellt. Beim Trinkwasser kann eine Erschließung über eine Vereinbarung erfolgen. Die technischen Abstimmungen sind zuvor mit der OWA GmbH zu führen.

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 ist zurzeit in einer Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet.

Beachten Sie bitte die seit dem 25.05.2018 geltenden neuen Datenschutzhinweise, abrufbar unter www.owa-falkensee.de.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG Netz GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.10.2018 mit:

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

Da keine Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

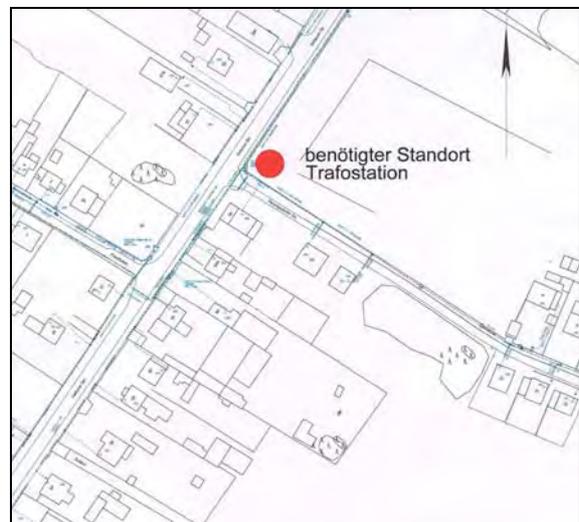
Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im weiteren Umfeld.

Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, inklusive der Errichtung einer neuen Trafostation im Nahbereich erforderlich.

Wir bitten daher den Standort für eine Trafostation bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



(Ausschnitt Lageplan)“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse dargestellt.

Im Bereich des Sportplatzes an der Hennigsdorfer Straße / Ecke Veltener Straße war der Standort einer benötigten Trafostation eingetragen.

Der durch die E.DIS AG geplante Standort einer Trafostation befindet sich außerhalb des Plangebietes in ca. 170m Entfernung von diesem. Da der Standort außerhalb des Plangebietes liegt, kann eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen.

Der durch die E.Dis AG mitgeteilte Trafo-Standort befindet sich auf einer Grünfläche in kommunalem Eigentum, sodass die Errichtung eines Trafos hier grundsätzlich möglich sein sollte.

Nach telefonischer Rücksprache mit der E.DIS Netz GmbH vom 17.12.2018 (Frau Ludewig, Planungsbüro Ludewig GbR mit Herrn Koppe, E.DIS Netz AG) wird der zusätzliche Trafostandort für den weiteren Netzausbau im OT Bötzwow allgemein benötigt und der Trafo soll durch die E.DIS AG Netz GmbH errichtet werden. Die E.DIS AG Netz GmbH wird hierfür auf die Gemeinde Oberkrämer zukommen.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.11.2018 mit:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzu-nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Rand des Planungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

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

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bau-ausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer An-lagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Ka-belschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden. Die in der Veltener Straße vorhandenen TK-Linien zur Versorgung der Anwohner sollen in ihrer jetzigen Lage verbleiben und werden von uns ggf. während der Bauphase zur inneren Erschließung des Neu-baugebietes gesichert. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets er-forderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wer-den. Oder nutzen Sie hierfür die WebApplikation „Ein Eingangstor NBG“: www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebietemelden?

Im Absatz 111./5. „Geplante private Straßenverkehrsfläche“ wird festge-halten, dass die innere Erschließung des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche erfolgen wird. Diese Fläche muss zur Erschließung der an-liegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Des-halb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grund-buch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nut-zungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen kön-nen, wenn die Eintragung einer be-schränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutsch-land GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungs-auskunftsportal der inf-rest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig errei-chen können.

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

Anlagen

1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A4) Telekom Deutschland GmbH
1 Kabelschutzanweisung“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse dargestellt.

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Der Lageplan und die Kabelschutzanweisung, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Da der Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche vorsieht, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht zusätzlich die Festsetzung als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Sollte die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Verkehrsfläche erforderlich werden, erfolgt dies im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger, der über diese Fläche verfügt.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 02.11.2018 mit:

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

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

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

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

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

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

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

Anlagen: Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A3), Leitungsschutzanweisung, Legende Gas“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Leitungsschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen sowie innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes und des geplanten allgemeinen Wohngebietes auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.10.2018 mit:

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

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

- ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich 1 (SRID 4326 - Breite (N) 52,659489, Länge (E) 13,150469 [in Dezimalgrad])

„Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/ s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.10.2018 mit:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.“

I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden. Zu den geologischen Gegebenheiten im Plangebiet siehe unter I./6.1.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,25 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO ist die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers kommen auch flache Zisternen in Betracht, die zudem eine Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ermöglichen.

Der frühere Graben, der im Osten des Plangebietes verläuft, steht als Vorflut für die Ableitung von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung.

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit eMail vom 05.06.2018 zum früheren Graben im Plangebiet mit:

„im Bebauungsplangebiet existiert kein Gewässer II. Ordnung.

Im Lageplan dargestellt ist ein Grabenflurstück. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch kein Gewässer mehr. Mir ist nicht bekannt, wann über dieses Grabenflurstück letztmalig eine Entwässerung stattfand. Seit 1992 (Zuständigkeit unseres Verbandes für die Gemeinde Oberkrämer und den Ortsteil Bötzw) ist auf den Grabenflurstücken nördlich der Neuen Luchstraße keine Entwässerung mehr erfolgt.

Ich erkenne daher keine Notwendigkeit der Wiederherstellung eines Gewässers.

Einwände unseres Verbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu speichern.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„3. Belange der unteren Wasserbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Zum Gewässerschutz

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

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im OT Bötzw besteht Anschluss an das Regionalbusnetz.

Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in der Veltener Straße (Haltestelle Bötzw Sportplatz), ca. 4 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 651, 811 und 812 mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn und S-Bahn (Bahnhof Hennigsdorf).

Ein weiterer Haltepunkt befindet sich am Kreisverkehr Marwitzer Straße, ca. 14 Gehminuten nördlich vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 ebenfalls Richtung Hennigsdorf.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

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

- Geologische Karte 1:25.000

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

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringerleiter

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 10 - 20 m

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1:

- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer Sickerwasser wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1 bei 32,0 m über NHN

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

- ca. 35,5 m über NHN im Westen des Plangebietes an der Zufahrt an der Veltener Straße
- ca. 34,2 m über NHN im Nordosten des Plangebietes
- ca. 34,0 m über NHN im Südosten des Plangebietes

Früherer Graben im Plangebiet

Im Plangebiet befand sich früher ein Graben. Der Graben hat seine Funktion zwischenzeitlich verloren und ist mit Bäumen bewachsen. (siehe auch unter I / 4.2)

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit eMail vom 05.06.2018 zum früheren Graben im Plangebiet mit:

„im Bebauungsplangebiet existiert kein Gewässer II. Ordnung.

Im Lageplan dargestellt ist ein Grabenflurstück. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch kein Gewässer mehr. Mir ist nicht bekannt, wann über dieses Grabenflurstück letztmalig eine Entwässerung stattfand. Seit 1992 (Zuständigkeit unseres Verbandes für die Gemeinde Oberkrämer und den Ortsteil Bötzow) ist auf den Grabenflurstücken nördlich der Neuen Luchstraße keine Entwässerung mehr erfolgt.

Ich erkenne daher keine Notwendigkeit der Wiederherstellung eines Gewässers.

Einwände unseres Verbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu speichern.“

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.11.2018 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch den benannten Bebauungsplan nicht berührt

(siehe auch eMail vom 05.06.2018).

Mit Einwendungen unseres Verbandes ist nicht zu rechnen.“

I. / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.11.2018 mit:

„Keine Betroffenheit durch die Planung.

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

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

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

Geologie:

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).“

I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Wasserbehörde

Weiterführende Hinweise

Das Bebauungsplangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf und künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Infolge der Lage im Schutzgebiet sind insbesondere folgende Verbote bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Relevante Verbote sind z. B.

- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Brunnen,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer,
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die a. a. R. d. T. für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten eingehalten werden,
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, z. B. im Straßen-, Wege-, Landschafts- oder Tiefbau

Die oberste Wasser- und Bodenschutzbehörde, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL), ist als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, da sich das Plangebiet in einem in der Planung befindlichen Wasserschutzgebiet in Zuständigkeit des MLUL befindet.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf die in Aussicht genommene Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III B.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter I / 5.3.

Das **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Referat 23** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.11.2018 mit:

„das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Hennigsdorf/ Marwitz. Für das Wasserschutzgebiet Hennigsdorf läuft derzeit ein Neufestsetzungsverfahren.

Künftig wird das Plangebiet weiterhin im Wasserschutzgebiet liegen.

Der Zeitpunkt der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes kann momentan nicht terminiert werden.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind bei der Umsetzung des B-Planes Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes zu beachten. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde im B-Plan-Verfahren verwiesen. Welche Vorhaben im Einzelfall zulässig sind und die konkreten Anforderungen hat die für den Vollzug zuständige untere Wasserbehörde zu benennen.

Überschwemmungsgebiete sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„3. Belange der unteren Wasserbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Zum Gewässerschutz

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

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Das **Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.11.2018 mit:

„Belang Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“

I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Bodenschutzbehörde

Weiterführende Hinweise

„Der o. g. Flächenbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast / Altlastenverdachtsfläche registriert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Allgemein gilt:

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA–TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.11.2018 mit:

„zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I./7. Natur und Landschaft

I./7.0 Vorbemerkungen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Naturschutzbehörde
Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Gegen die o. g. Planungsabsichten der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutz-rechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes nach § 30 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.“

Die Berücksichtigung des Hinweises erfolgt nachfolgend. (zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht sh auch unter II / 2., zum Artenschutz siehe unter I./8.)

I./7.1 Biotope

I./7.1.1 Biotopverbund



Das Plangebiet ist Bestandteil eines Binnenbereichs siedlungsartiger Blockrandbebauung. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten zu den Siedlungshäusern am Blockrand gehörenden Hinterliegerflächen wurden in der ersten Hälfte des 20. Jh. landwirtschaftlich (Wiese) bzw. gärtnerisch (Grabeland, Obstanbau) genutzt. Nach 1990 wurden die gärtnerischen Nutzungen größtenteils aufgegeben. Während in den Blockrandbereichen die bauliche Verdichtung einsetzte, wuchs im Binnenbereich ein Gehölzbestand aus Espe, Birke, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn auf, der von der Forstbehörde nun als Wald klassifiziert wird. (s.u.). Am nordwestlichen Rand dieses ca. 2 ha großen Biotops befindet sich das Plangebiet, das mit ca. 30 Bäumen auf 0,14 ha Anteil an diesem Wald hat.

I./7.1.2 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst größtenteils eine bisher unbebaute Fläche, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland sowie Lagerfläche genutzt wurde. Der Westteil war 2018 als extensiv und partiell gemähte Wiese genutzt, im Südosten überwiegt ein ca. 30 jähriger Gehölzaufwuchs mit Unterbau aus nitrophiler ruderaler Staudenflur. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein ehemaliger seit Jahren trocken gefallener Graben. Am Westrand des Plangebiets lagern einige Schüttgüter (Kies) und Boden. Gebäude und Flächenversiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Holzstapel (ca.10m²). Am Südrand lagert ein Erd- und Bauschutthaufen (ca.16m²).

I./7.1.3 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet

(die angegebenen Nummern beziehen sich auf den brandenburgischen Kartierschlüssel)



05112 ruderale Wiese im nördlichen Teil des Plangebietes
Blick von NO nach SW über das Plangebiet
02.07.2018



05112 Frischwiese im nördlichen Teil des Plangebietes
(nach der partiellen Mahd) Blick von N nach S über das
Plangebiet 02.07.2018



03140 vegetationsarme Rohbodenfläche auf bindigem Substrat
südlich von Baum Nr. 1 Blick von Süd nach Nord
04.05.2018

Bild rechts: Dieselbe Fläche Blick aus W nach O 17.04.2018





Bild links dieselbe Fläche: nach Aufwuchs einjähriger Ruderalflur 13.06.2018



Bild oben: Fichtenhecke nördlich der Zufahrt zum Plangebiet 13.06.2018



Blick über den östlichen Teil des Plangebietes von Nord nach Süd



Wald außerhalb des Plangebietes, südlich an das Plangebiet angrenzend
Blick vom Plangebiet nach SO - 19.06.2018



Blick von der östlichen Plangeietsgrenze über den Waldanteil nach West



Blick von der östlichen Plangeietsgrenze über den Waldanteil nach West



Blick von der südöstlichen Plangebietsgrenze über das Plangebiet nach NW



03243 Zwei- und mehrjährige ruderele Stauden- und Distelfluren (RSB) Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften aus *Impatiens parviflora*, *Urtica dioica* (bei Verschattung durch Gehölzaufwuchs) sowie *Solidago canadensis* und *Arctium lappa* - Blick über den Südosten des Plangebietes von SW nach NO
Im Bild rechts hinten: Gehölzaufwuchs im Bereich des ehemaligen Grabens (östlich außerhalb des Plangebietes)

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.3

I./7.1.4 Biotypenkartierung und -bewertung

Biotypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel



Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
03140	Vegetationsarme Fläche auf bindigem Substrat (RRT)	0,049	gering
03243	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren (RSB) Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften - <i>Urtica dioica</i> , <i>Solidago canadensis</i> , <i>Artemisia vulgaris</i> , <i>Impatiens parviflora</i> , <i>Arctium lappa</i>	0,139	gering
08293	Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte (WSM) - <i>Populus tremula</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Betula pendula</i> , <i>Pinus sylvestris</i>		mittel
05112	Frischwiese (GMF)	0,242	mittel
05113	Ruderale Wiese (GMR)	0,179	mittel
	Hecke aus Fichten/Blaufichten	0,006	gering

Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis geringe Wertigkeiten.

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

I./7.2 Wald im Plangebiet

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 15.06.2018 auf entsprechende Anfrage mit:

„die untere Forstbehörde, vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan Nr. 61/2018 der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung.

Der B-Plan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,61 ha. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Teilfläche Gemarkung Bötzw, Flur 10, Flurstück 462 eine Waldfläche im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG)¹. Die Waldfläche ist Teil einer größeren zusammenhängenden in sich geschlossenen Laubwaldfläche sommerwarmer Standorte bestehend aus Eiche, Pappel, Sandbirke und einzelnen Kiefern und ist als besonders wertvoll einzuordnen.

Für die Beurteilung und Feststellung der Waldeigenschaft ist nach § 32, Abs. 1, Pkt. 6 LWaldG die untere Forstbehörde sachlich und örtlich zuständig.

Der waldartig bestockte Flächenanteil auf dem Flurstück 462 beträgt derzeit 0,14 ha.

Nach § 1, Abs. 6, Pkt. 7 und 8 i. V. m. § 1 a BauGB ist der öffentliche Belang des Walderhalts mit in die Abwägung einzustellen. Der Waldanteil der Gemarkung Bötzw liegt nur bei 0,5 %.

Waldumwandlungen sollen nach § 8, Abs. 2 LWaldG versagt werden, wenn der örtliche Waldanteil sehr gering gegenüber dem Landesdurchschnitt ist und die Erhaltung des Waldes im besonderen öffentlichen Interesse liegt. Das ist im vorliegenden Einzelfall der Fall.

Eine Waldumwandlung stelle ich nicht in Aussicht!“

¹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14 [Nr. 33])

Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. (siehe hierzu unter III./7.)



Bild rechts: Schrägluftbildaufnahme (Blick aus SW)
Planungsbüro Ludewig Juni 2010 mit Darstellung der Lage und Ausdehnung des zusammenhängenden Waldbestandes (grün) am Rand des Planungsgebietes (rot)

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.09.2018 mit:

*„hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf zu dem o.g. Bebauungsplan Nr. 61/2018.
Nach Sichtung der Planunterlagen kann festgestellt werden, dass der Forderung der unteren Forstbehörde, die sich in dem Planungsgebiet befindliche Waldfläche von Bebauung auszunehmen, gefolgt wurde. Weiterhin wurde die Waldfläche nach § 9 Abs. 6 BauGB in dem B-Plan Gebiet festgesetzt.
Eine Einzäunung/ Sperrung der zuvor genannten Waldfläche ist nicht gestattet bzw. genehmigungsfähig.
Des Weiteren muss ein Hinweis auf Festsetzung der Waldfläche im FNP der Gemeinde Oberkrämer erfolgen.
Andere forstrechtliche Belange stehen der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten

I./7.3 Flora – Baumbestand, Baumschutz

I./7.3.1 Fotodarstellung und Erläuterung



Baum Nr. 1 Kiefer am Rand der gepl. Verkehrsfläche
Blick aus SO nach NW



Baum Nr. 2 Eiche mit Erhaltungsfestsetzung Blick aus SW nach NO



Baumbestand im Südosten des Plangebietes Blick aus S nach N
v.l.n.r.:Nr.3, Nr.4, Nr.2, Nr. 8, Nr.9, Nr.11, Nr.10



Baumbestand im Südosten des Plangebietes Bäume Nr. 10-14
Blick aus Süd nach Nord

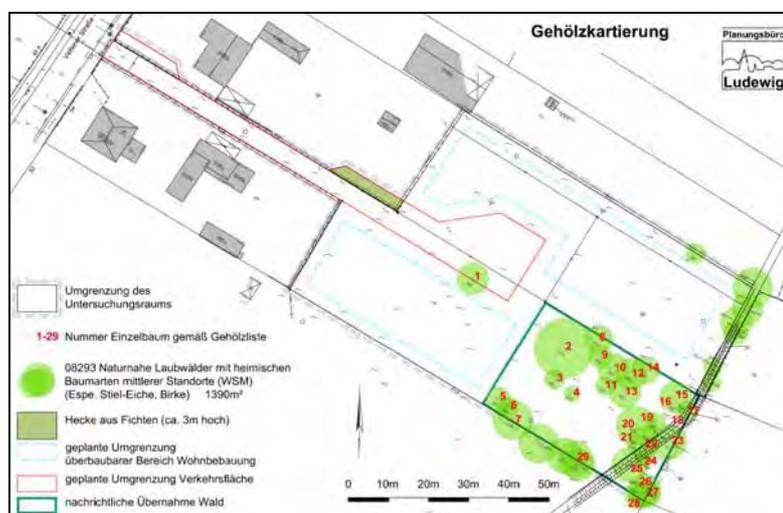
Gehölzkulisse südöstlich des Plangebietes hinter dem ehemaligen Graben (außerhalb des Plangebietes) Blick von NW nach SO 31.05.2018 (Im Bild rechts: Baum Nr.2)



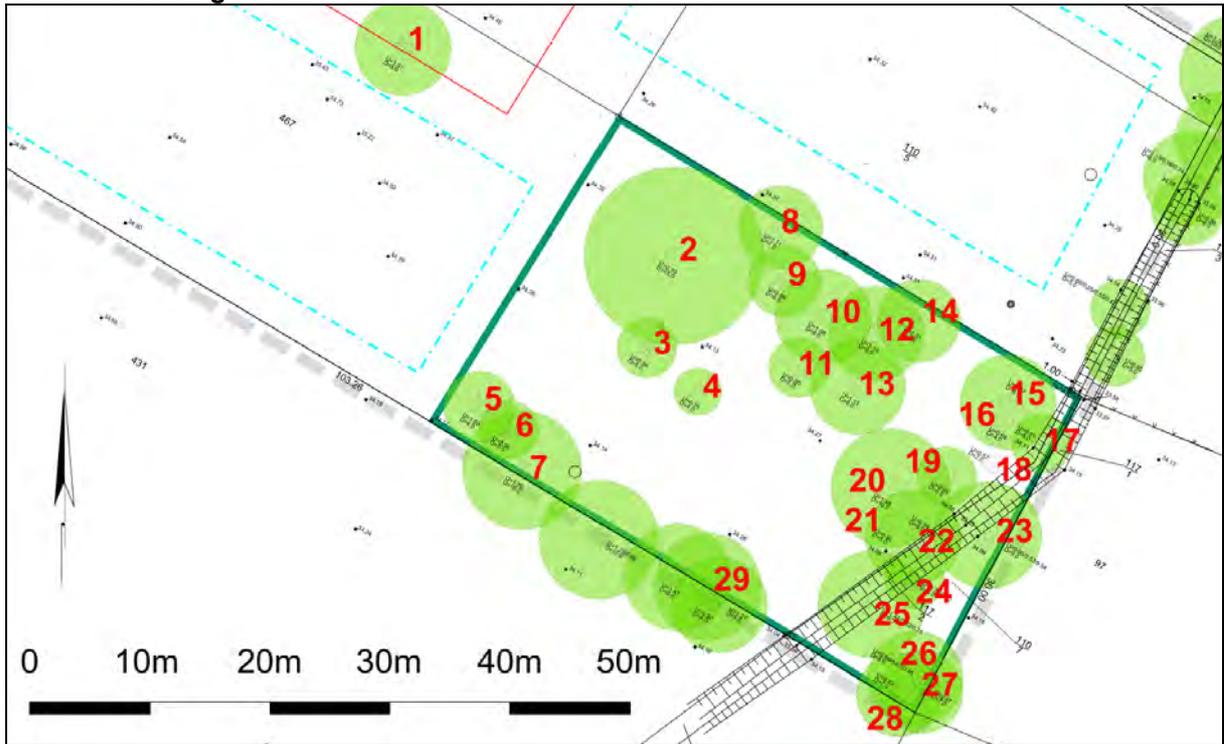
1/7.3.2 Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gehölzkartierung Übersicht



Gehölkartierung Detail



Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer - Eingriffsausgleichserfordernis

geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer - Erhaltungsgebot

geschützt gemäß Waldgesetz

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
01	Pinus sylvestris	1,51 / 8	Am Rand der geplanten privaten Erschließungsstraße	Ggf. Fällfordernis wegen der Lage im Bereich der geplanten Erschließungsfläche Ersatz ist im Bereich der Erschließungsfläche möglich. (gemäß Baumschutzsatzung: 2 großkronige heimische Laubbäume)
02	Quercus robur	2,19 / 15	Lage im Wald gemäß Klassifizierung der unteren Forstbehörde	Baum ist ortsbildprägend
03	Picea abies	0,94 / 5		
04	Populus tremula	0,76 / 4		
05	Picea abies	1,05 / 6		
06	Picea abies	0,56 / 5		
07	Pinus sylvestris	1,79 / 10		
08	Populus tremula	1,11 / 7		Zwiesel
09	Populus tremula	0,86 / 6		Beseitigung sinnvoll für die Entwicklung von Baum Nr.2
10	Quercus robur	1,08 / 8		Beseitigung sinnvoll für die Entwicklung von Baum Nr.2
11	Populus tremula	0,90 / 5		
12	Quercus robur	1,10 / 8		
13	Betula pendula	1,13 / 8		
14	Quercus robur	0,91 / 7		
15	Populus tremula	1,07 / 8		
16	Betula pendula	0,68 / 4		

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
17	Quercus robur	0,81 / 5		
18	Betula pendula	0,57 / 2		Unterwuchs
19	Populus tremula	0,95 / 5		
20	Quercus robur	1,46 / 10		
21	Quercus robur	0,80 / 5		
22	Quercus robur	0,99 / 8		
23	Quercus robur	0,95 / 9 0,57 / 0,54 /		teils abgestorben
24	Quercus robur	0,75 / 5 0,50 /		
25	Betula pendula	1,44 / 9 0,82 /		
26	Quercus robur	0,86 / 8 0,67 / 0,46 /		
27	Quercus robur	0,97 / 7		
28	Quercus robur	0,89 / 7		
29	Quercus robur	1,26 / 9		

I/ 7.3.3 Baumschutz

Auf Grund der vorliegenden Planung ist die Fällung von **Baum Nr.1 (Kiefer)**, der innerhalb der Fläche für die Erschließungsanlagen wächst, erforderlich. Der **Ersatz** für diese Baumfällung soll im Bereich der geplanten Erschließungsflächen erfolgen. Gemäß Baumschutzsatzung ist hierfür die Pflanzung von 2 großkronigen heimischen Laubbäumen erforderlich.

Der **Baum Nr. 2** ist mit 219cm Stammumfang und einem Kronendurchmesser von 15m für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Er ist Bestandteil der als Wald nachrichtlich übernommenen Fläche.

Die im Plangebiet ebenfalls eingemessenen und kartierten **Bäume Nr. 3 bis 29** sind ebenfalls Bestandteil der als Wald nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Fläche. Es handelt sich um heimische Bäume mit zwischen 56cm und 146cm Stammumfang.

Für das Plangebiet mit Ausnahme der Flächen mit nachrichtlicher Übernahme des Waldes gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist für die naturschutzfachlichen Anforderungen die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB bindend. Somit ist für Baumfällungen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Eingriffsgenehmigung nach BNatSchG erforderlich, die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist bzw. unterliegt die Entnahme von Bäumen den Regelungen des Bbg. Waldgesetzes.

Im Bereich der geplanten Plangebietszufahrt ist an der Veltener Straße (L20) kein Straßenbaumbestand vorhanden.

Die Baumpflanzungen, die entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer als Ersatzpflanzung im Plangebiet erforderlich werden, sollen als Straßenbaumpflanzungen innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche erfolgen. Entsprechende Vereinbarungen sollen im Rahmen des Erschließungsvertrages getroffen werden.

I./7.4 Fauna

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter II./ 4.1.3) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -**I./8.1 Rechtliche Anforderungen**

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB

Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.⁷⁹

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.*

*Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.***

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

I./8.2 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter II / 4.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
	Gebäude / bauliche Anlagen	- im Plangebiet nicht vorhanden
03140	Vegetationsarme Fläche auf bindigem Substrat (RRT)	- Nahrungshabitat Vögel, Insekten, Reptilien - eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind
03243	Zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Distelfluen (RSB) Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften - <i>Urtica dioica</i> , <i>Solidago canadensis</i> , <i>Artemisia vulgaris</i> , <i>Impatiens parviflora</i> , <i>Arctium lappa</i>	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten
08293	Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte (WSM) - <i>Populus tremula</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Betula pendula</i> , <i>Pinus sylvestris</i>	- Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. Höhlenbrüter - ggf. Sommerquartier Fledermäuse
05112	Frischwiese (GMF)	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Nahrungshabitat geschützter Insekten
05113	Ruderaler Wiese (GMR)	

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Entsprechend den Aussagen unter I./ 7.1.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf.

Das Plangebiet liegt in einem Quartierinnenbereich und grenzt im Westen an noch wenig verdichtete Siedlungshausbebauung entlang der stark befahrenen Veltener Straße. Hier ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den umliegenden Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die direkt angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (nicht im Plangebiet, aber nordwestlich benachbarter Folienteich, der im Frühjahr 2018 weitgehend geleert worden war) und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Im Osten, Norden und Süden grenzt das Plangebiet an Gärten, ruderales Gartenbrachen und Gehölzaufwuchs auf ehemaligem Garten- und Grabeland inmitten des von Siedlungsbebauung und Straßen umgebenen Innenbereichsquartiers. Diese Flächen sind Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger. Im Südosten grenzt ein ca. 2ha großes Biotop aus aufgewachsenen Gehölzen an, das von der Forstbehörde als Laubmischwald sommerwarmer Standorte klassifiziert wird.

Wegen der Ausdehnung dieser unbewirtschafteten Fläche können auch Singvögel mit anspruchsvollem Habitatanspruch wie Nachtigall und Pirol vorkommen. Die noch nicht mit verschattendem Gehölzaufwuchs bewachsenen Flächen können potentielle Lebensräume der Zauneidechse sein.

I./8.3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter I./8.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heideleerle zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

Angewandte Erfassungsmethode

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A4 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Zwischen dem 15.03.2018 und 02.07.2018 erfolgten 14 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 4 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

5 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet am Rande einer östlich und südlich angrenzenden Grünfläche im Blockinnenbereich einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Das Plangebiet weist keine Bebauung auf und ist nahezu frei von sichteinschränkendem Gehölzbestand. Es ist daher (mit Fernglas) gut einsehbar.

I./8.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der nördliche (besonnte) Randbereich des Plangebietes mit einem dort befindlichen Holzhaufen sowie die im Südwestteil befindlichen besonnten Rohbodenflächen damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (benachbarte Gärten mit Stein- und Holzhaufen) nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 17.04.2018, 04.05.2018, 19.06.2018 und 02.07.2018.

Erfassungen im Spätsommer-Herbst sind in den Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan-Entwurf 07-2018 noch nicht eingeflossen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird entsprechend zur Satzung des Bebauungsplans ergänzt.

I./8.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

I./8.3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen, das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

Das Plangebiet und hier im Besonderen die Randbereiche im Laubhumus des das Gebiet im Osten begrenzenden ehemaligen Grabens wurden zudem auf das Vorhandensein von Amphibien untersucht.

I./8.4 Erfassungen geschützter Arten

I./8.4.1 Erfassungsprotokolle

Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter I./8.3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

A bis N = Tagesprotokolle; **schwarz**= Tagbegehung, **rot**= Morgenbegehung, **blau**= Abendbegehung
grün= Tagbegehung sonnig und warm

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.03.2018	13.00-13.30	3° bedeckt	- Orientierende Begehung Absuche der Bäume auf Höhlungen, Spalten, Rindenabplatzungen im Laublosen Zustand: keine Höhlungen festgestellt. - Kohlmeise revieranzeigend nordöstlich des UG

B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03.2018	07.30-08.00	1°C	- Amsel auf Nahrungssuche - Eichelhäher (2) auf Nahrungssuche

C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.04.2018	16.00-16.30	15°C klar sonnig	- Erfassung Baumbestand - Absuche auf Höhlungen, Rindenspalten, Altnester: ein Altnest Ringeltaube im Verfall auf Baum Nr. 13 (Birke) - Bauschutt- und Erdhaufen am SO-Rand des Plangebietes (verschattet) - Stapel aus Holz und Ästen ca. 5m lang 1,5m hoch 1m breit am Nordrand – (potenzielles Refugium Zauneidechse / Zaunkönig)



Bild oben: Holzstapel am Nordrand des Plangebietes



Bild rechts: Bauschutt- und Erdhaufen am SO-Rand des Plangebietes

D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.04.2018	15.00-16.00	19°C Sonnig leichter Wind aus SW	- Amselhahn revieranzeigend auf Douglasie SW - Ringeltaube SO 2x - Elster N 2x - Stare auf Nahrungssuche Wiese W - Absuche Zauneidechsen: keine Funde

E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
23.04.2018	20.00-21.00	16°C heiter	- keine revieranzeigenden Gesänge - keine Fledermäuse

F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.05.2018	16.00-16.45	18°C leichter Wind aus W	- Rotkehlchen nördlich Zufahrt (Fichtenhecke) - Gartenrotschwanz revieranzeigend von Douglasie südwestlich neben der Zufahrt - Pirol revieranzeigend südlich des Plangebietes - Absuche Zauneidechsen: keine Funde

G

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05.2018	05.15-06.00	9°C	- Nachtigall revieranzeigend nordöstlich des Plangebietes - 2 Nebelkrähen rufend von Douglasie nördlich des Plangebietes

H

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.05.2018	05.00-05.30	9°C klar SA	- Gartenrotschwanz revieranzeigend auf Douglasie nördlich des Plangebietes - Amsel Nahrungsgast Mitte

I

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
23.05.2018	21.30-22.00	SU 20°C leichte wechselnde Winde aus N	- keine Vogelbeobachtung, keine Reviergesänge - keine Fledermäuse gesichtet

J

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.05.2018	21.00-21.30	Windstill 26°C Quellwolken trocken	- anfangs Mauersegler -Überflüge (4 Stck) - keine Fledermaus-Aktivitäten

K

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.06.2018	20.00-20.45	20°C klar trocken Wind aus O	- vereinzelt Mauersegler im Überflug - Amsel - Ringeltaube Balzflug - Elstern 8Stck.streitend - Nebelkrähe

L

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
13.06.2018	08.45-09.30	15°C bewölkt	- Sperlinge in der Zufahrt - keine Zauneidechsen gesichtet

M

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.06.2018	12.00-12.45	sonnig 22°	- Absuche potenzieller Sonnenplätze / Offenbodenflächen / Verstecke von Reptilien - ohne Funde - Pirol südöstlich des Plangebietes revieranzeigend - Sperlinge in Fichtenhecke nördlich der Zufahrt - Buchfink rufend aus SO

N

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.07.2018	11.00-12.00	Heiter –sonnig 20°C	<ul style="list-style-type: none"> - Absuche Reptilien – ohne Fund - Gartenrotschwanz an Zufahrt südlich - juv. Hausrotschwanz am NW-Rand auf Baumaterialstapel - Eichelhäher abstreichend Richtung Ost - 2Grünspechte, das UG von S nach N querend - Heckenbraunelle am ehem. Graben im SO des UG - begonnener Fuchsbau südlich Baum Nr.1



begonnener Fuchsbau südlich Baum Nr.1



Holzstapel am Nordrand des Plangebietes - ohne Reptilienfunde



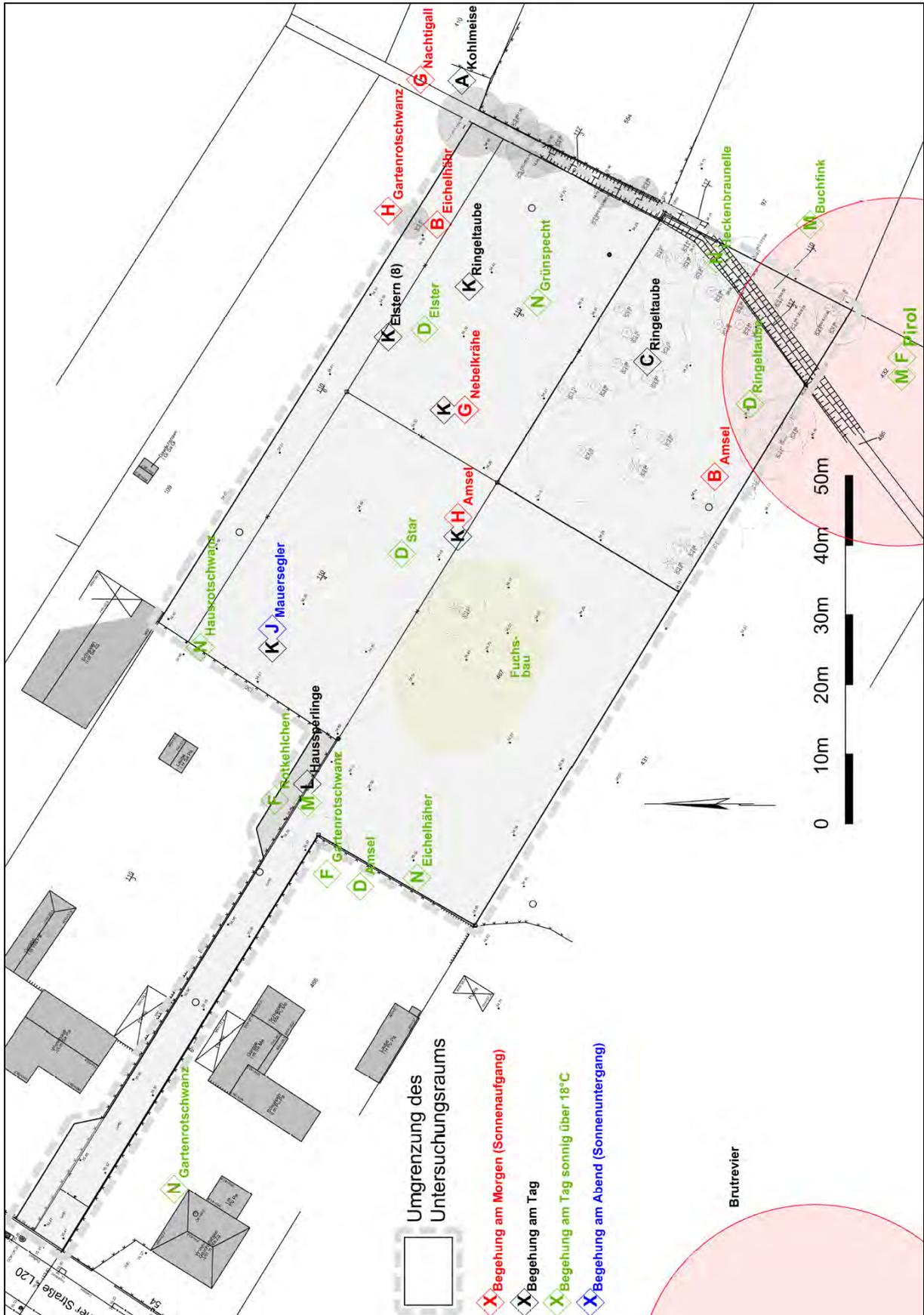
Heckenbraunelle im SO des UG



diesjähriger Hausrotschwanz am NW-Rand des UG

I./8.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter I./8.5 ff.)



I./8.5. Avifauna

I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Es wurden an den 4 Bäumen im Plangebiet keine als Nistorte geeignete Baumhöhlungen festgestellt. Der übrige Bestand im Plangebiet weist keine als Nistort für Höhlenbrüter geeignete Höhlungen auf. Im Plangebiet bzw. an dessen Rändern wurden **Stare, Haussperlinge, Grünspecht, Gartenrotschwanz** und **Kohlmeisen** teils mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Alle fünf Höhlenbrüter haben keine Niststätten im Plangebiet. Die **Kohlmeise** hat vermutlich ein Brutrevier nordöstlich außerhalb des Plangebietes, da sie dort revieranzeigend aufgetreten ist. Der **Gartenrotschwanz** sang jeweils von erhöhter Sitzwarte (Douglasie) von nördlich, westlich und südlich des Plangebietes und könnte in Nistkästen oder Nischen (Halbhöhlen) in den nördwestlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken Brutreviere haben. Mehrfach wurden **Mauersegler** im Überflug beobachtet. Diese haben vermutlich Brutstandorte in den Dachkästen älterer höherer Gebäude an der Veltener Straße. Höhlenbrütende Vögel sind von der Planung nicht betroffen.

I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

An Altnestern von Offenbrütern wurde im Frühjahr 2018 im Plangebiet lediglich ein im Zerfall begriffenes Nest der **Ringeltaube** festgestellt. Am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes gibt es für Offenbrüter geeignete Gehölzstrukturen. Im Südosten grenzt ein ca. 2 ha großer nahezu ungestörter junger Laubwaldbestand an. Hier wurden im Plangebiet (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) beobachtet: **Ringeltaube, Nachtigall, Elster, Eichelhäher, Nebelkrähe, Buchfink, Pirol, Heckenbraunelle** und **Amsel**. Es wurden jedoch keine Niststandorte von Offenbrütern im Plangebiet festgestellt.

Da im Plangebiet keine dichten unüberschaubaren Gehölzbestände vorhanden sind, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Brutstandorte von Offenbrütern vorhanden sind. Die Planung ermöglicht zudem den Erhalt möglicher Fortpflanzungsstätten der Offenbrüter. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden für Offenbrüter durch die Planung nicht ausgelöst.

I./8.5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf das **Rotkehlchen** wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter festgestellt. Das Rotkehlchen wurde nur 1x revieranzeigend festgestellt.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern innerhalb oder außerhalb des Plangebietes.

I./8.5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine für Nischenbrüter geeigneten Niststrukturen.

Unter den gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als Nahrungsgäste festgestellt: **Rauchschwalben, Gartenrotschwanz, Haussperling und Amsel**. Von allen festgestellten Nischenbrütern wurden weder Brutreviere noch Brutstätten in dem übersichtlichen Plangebiet festgestellt. Die vorliegende Planung hat zudem keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern außerhalb des Plangebietes.

I./8.5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Es wurden keine im Plangebiet brütenden Vogelarten festgestellt.

I./8.5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben:

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Am Boden im Laubhumus des Gehölzbestandes im Südosten des UG	Nahrungsgast
Buchfink	Baumwipfel im Südosten des UG und südöstlich davon	Reviergesang
Eichelhäher	Baumwipfel streichend	Kein Brutrevier
Elster	Bis zu 8 Stck. sozial kommunizierend auf den Wiesenbiotopen und in den Baumwipfeln v.a. nördlich des UG	Nahrungsgast
Gartenrotschwanz	Douglasienspitze südwestlich des Plangebietes	Reviergesang mehrfach
Hausrotschwanz	In der Nähe benachbarter Nebengelasse im NW und SW	Kein Brutrevier
Heckenbraunelle	Im SO-Teil (Wald)	nur 1x gesichtet
Kohlmeise	Brutrevier nordöstlich des UG	Mehrfach revieranzeigend
Mauersegler	Überflug	Nahrungsgäste
Nachtigall	Nordöstlich des Plangebietes in Sträuchern am ehemaligen Graben	Reviergesang
Nebelkrähe	Mehrfach Überflug, mehrfach in den Baumwipfeln nördlich des UG	Nahrungsgast
Pirol	Baumwipfel im Südosten des UG und südöstlich davon	Reviergesang
Rauchschwalbe	Überflug	Nahrungsgast
Ringeltaube	Bäume im Südosten des UG	Nahrungsgast
Star	Auf den Wiesenflächen im Trupp bei der Nahrungssuche	Nahrungsgast

I./8.5.4 Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna

Im UG wurden 11 Vogelarten festgestellt, von denen keine im UG brütet. Aus diesen Gründen wird dem UG eine geringe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

I./8.5.5 Artenschutzprüfung Avifauna

I./8.5.5.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison von Offen- oder Bodenbrütern genutzt wird. Insofern bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen oder Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

I./8.5.5.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „*als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert*“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im UG kommen keine Arten vor, die extrem selten, sehr selten oder selten sind.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

I./8.5.5.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Zeitlich tritt die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der bauvorbereitenden Arbeiten (Baufeldfreimachung, Tiefbau und Erschließungsarbeiten, Vegetationsbeseitigung inklusive Gehölzrodungen) ein.

Im UG wurden keine Brutstätten von Frei- oder Bodenbrütern festgestellt.

Aus diesem Grund wird für diese Arten ein artenschutzrechtliches **Zugriffsverbot** nach **§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG nicht ausgelöst**. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der nächsten Brutsaison die dafür geeigneten Habitate zur Anlage von Fortpflanzungsstätten genutzt werden.

I I./8.5.6 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Insofern bauvorbereitende Arbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, kann es zur Tötung von Individuen bzw. zur Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Gelege) kommen.

Für die im UG als Nahrungsgast vorgefundenen Vogelarten, für die das Plangebiet grundsätzlich auch geeignete Bruthabitate bieten würde, ist mit einer Brutzeit von Mitte März bis Anfang September zu rechnen.

Die **Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von Individuen **bodenbrütender Arten** zu vermeiden. Hierbei handelt es sich um präventive Maßnahmen, da in Gehölzen brütende oder bodenbrütende Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt wurden.

Die oben genannten Maßgaben zur Regelung der bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Als Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind die im B-Plan ausgewiesenen Offenflächen unmittelbar vor Baubeginn nach Vogelgelegen und Zauneidechsen abzusuchen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen in benachbarten Gärten) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 17.04.2018, 04.05.2018, 19.06.2018 und am 02.07.2018.

Im Jahr 2018 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Als Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind die im B-Plan ausgewiesenen Offenflächen unmittelbar vor Baubeginn nach Vogelgelegen und Zauneidechsen abzusuchen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

Im Laufe des Jahres 2018 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 23.04.2018, 23.05.2018 und am 31.05.2018 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurden keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

Gebäude oder bauliche Anlagen, die Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Jahr 2018 wurden im Untersuchungsraum keine Fledermäuse festgestellt bzw. keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

I./8.8 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2018 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insbesondere wurde auch der Bereich des früheren Grabens auf Hinweise nach **Amphibien** abgesucht. Der frühere Graben führte schon seit langer Zeit kein Wasser. Die Grabensohle war trocken und der Untergrund wegen der Durchwurzelung durch Gehölze nicht grabfähig. Es wurden weder Amphibien noch Hinweise auf einen geeigneten Lebensraum für diese festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden.

I./8.9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

- Die **Entfernung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1.März bis zum 30.September. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) *Es ist verboten,*

1. *die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,*

2. *Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,*
3. *Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,*
4. *ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.*

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. *behördlich angeordnete Maßnahmen,*
2. *Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie*
 - a) *behördlich durchgeführt werden,*
 - b) *behördlich zugelassen sind oder*
 - c) *der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,*
3. *nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,*
4. *zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.*

Die **Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von Individuen **bodenbrütender Arten** zu vermeiden. Hierbei handelt es sich um präventive Maßnahmen, da in Gehölzen brütende oder bodenbrütende Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt wurden.

Altbäume sollten grundsätzlich erhalten werden. Entsprechende Altbäume sind im Plangebiet nur im Bereich der nachrichtlich als Wald übernommenen Flächen vorhanden. Dem Erhalt dieser Bäume steht die Planung nicht entgegen.

Sicherung: gesetzliche Regelung, nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Als Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind die im B-Plan ausgewiesenen Offenflächen unmittelbar vor Baubeginn nach Vogelgelegen und Zauneidechsen abzusuchen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II./ 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II./ 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2018 zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit:

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

Erläuterungen:

Z 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in der Gemeinde Oberkrämer außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung zulässig durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Soweit - wie in den Unterlagen dargelegt - die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) hier möglich ist, muss die zusätzliche Entwicklungsoption hier nicht in Anspruch genommen werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S.1657)

- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), 2. Entwurf vom 26.04.2017*

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

Hinweise

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung hat am 05.02.2018 begonnen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:
gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30.10.2018 mit:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Erläuterungen

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.04.2018.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-8) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teil plan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), 2. Entwurf vom 26.04.2017“

Bindungswirkung

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

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

Hinweise

- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren.
Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die zeichnerischen Festlegungen zum Gestaltungsraum Siedlung gegenüber dem LEP B-B in der Gemeinde Oberkrämer räumlich erweitert werden sollen.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.
- Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:
gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>

Berücksichtigung: Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I./ 3.2 dargelegt.

Die Kriterien der Innenentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung werden wie folgt angemessen berücksichtigt.

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:</u> Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;</p> <p><u>Grundsatz 4.1 LEP B-B:</u> vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzw. Es ist Bestandteil einer Binnenfläche, die allseitig von Wohnbaunutzungen umgeben ist. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.</p> <p>Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird die vorhandene Erschließung durch die Veltener Straße intensiver genutzt. Im OT Bötzw besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in der Veltener Straße (Haltestelle Bötzw Sportplatz), ca. 4 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 651, 811 und 812 mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn und S-Bahn (Bahnhof Hennigsdorf).</p> <p>Ein weiterer Haltepunkt befindet sich in der Marwitzer Straße Kreuzung (Kreisverkehr), ca. 14 Gehminuten nördlich vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 ebenfalls Richtung Hennigsdorf.</p> <p>Im OT Bötzw sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können.</p> <p>Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p>
<p>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</u> Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme</p> <p><u>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:</u> Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen</p>	<p>Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung vermieden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine geschützten oder hochwertigen Biotope vorhanden. Es wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten und keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter vor.</p> <p>Eine Waldfläche, die sich innerhalb der unbebauten Binnenfläche befindet wird, soweit sie im Plangebiet liegt, nachrichtlich als Wald übernommen.</p> <p>Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Mit der hierdurch ermöglichten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bereitet die vorliegende Planung auch keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor.</p>

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30.11.2018 mit:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

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

Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Landesstraße 20 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

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

II./ 1.2 Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.11.2018 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56" (Stand: Juli 2018) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Bötzw als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 9 Wohneinheiten als zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden.*

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“

II./ 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotop**e nach BbgNatschAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

Das Siedlungsgebiet des OT Bötzw ist durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer umgeben. Wegen der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsgebietes und der Lage weiterer Siedlungsflächen zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH Muhrgraben mit Teufelsbruchwiesen. Es liegt in ca. 1,6 km Entfernung südöstlich des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH liegen u. a. Siedlungsflächen und eine Bahnlinie. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH können ausgeschlossen werden.

II./3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

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

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bau-

ungsplanes mit Schreiben vom 06.11.2018 mit:

„Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

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

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

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.“

II./ 4. Immissionsschutz

II./ 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag 45 - 40 dB in der Nacht
----------------------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das **Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.11.2018 mit:

*„Belang **Immissionsschutz***

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“

II./ 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten sowie nicht störende gewerblichen Nutzungen** geprägt. (sh. unter I./4.3).

Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Für das vorliegende Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise **Wohnnutzungen** bzw. das Wohnen ergänzende und **nicht störende Nutzungen** in Betracht, sodass bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen bekannt, von denen erhebliche störende Auswirkungen für das geplante allgemeine Wohngebiet ausgehen könnten.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein **Sportplatz**, gelegen nördlich der Hennigsdorfer Straße, Östlich der Veltener Straße. Das Spielfeld des Sportplatzes ist ca. 150m vom hier vorliegenden Plangebiet entfernt. Zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem Sportplatz befindet sich Siedlungsgebiet einschließlich der Hennigsdorfer Straße.

Auf Grund des erheblichen Abstandes des Plangebietes zum Sportplatz wird davon ausgegangen, dass erhebliche Belastungen des geplanten Wohngebietes durch Sportlärm nicht zu befürchten sind.

Zwischen dem Sportplatz und dem Plangebiet befindet sich bereits Wohnbebauung, die einen wesentlich geringeren Abstand zum Sportplatz hat, als das hier vorliegende Plangebiet. Die bestehende Wohnbebauung ist bei der Nutzung des Sportplatzes bereits zu berücksichtigen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die zusätzlich heranrückende Wohnbebauung im hier vorliegenden Plangebiet

keine zusätzlichen Einschränkungen des bestehenden Spielbetriebes auf dem Sportplatz verursachen wird.

Die **Kreishandwerkerschaft Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.10.2018 mit:

„seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 59 / 2017 „Schönwalder Straße/ Bahnstraße“, OT Bötzw keine Einwände oder Bedenken. Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk / Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.“

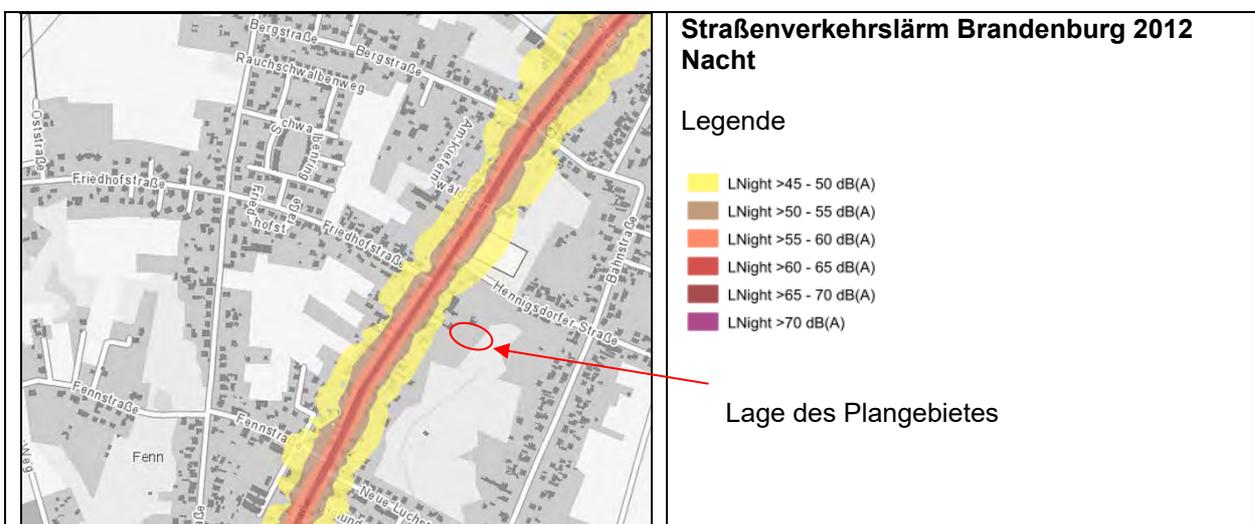
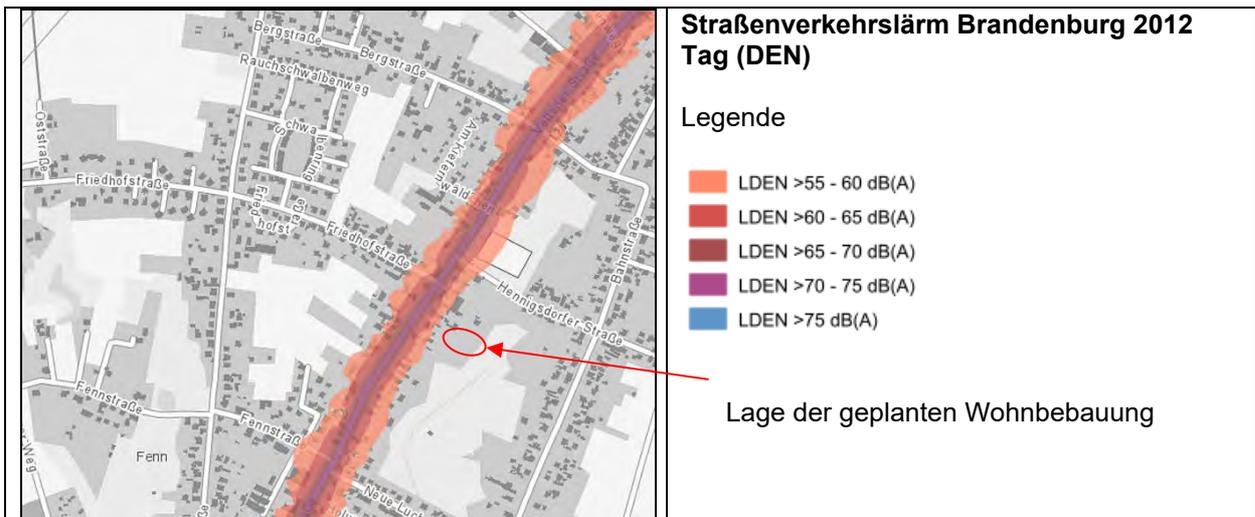
Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen für bestehende gewerbliche Nutzungen.

II./ 4.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Westen mit einer Zufahrt von 8m Breite an die **Veltener Straße**. Sie ist eine Landesstraße (L20) mit erheblichem Verkehrsaufkommen.

Neben der Anliegerfunktion verbindet die Veltener Straße die Ortsteile Bötzw und Marwitz miteinander und führt nördlich weiter nach Velten und südlich weiter nach Schönwalde und Falkensee.

Die **Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012** des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/ letzte Einsichtnahme 24.07.2017) stellt für den Bereich entlang der Veltener Straße den Verkehrslärm wie folgt dar:



Entsprechend den vorstehenden Darstellungen werden nach der dort zu Grunde gelegten Datenlage durch den Verkehrslärm der Veltener Straße im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte

der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten.

Auf Grund des Abstandes des Plangebietes von 70m zur Veltener Straße und der abschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung der Veltener Straße wird davon ausgegangen, dass durch den Verkehrslärm der Veltener Straße keine erheblichen Störungen für die Nutzungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet verursacht werden.

Die nächstgelegene geplante überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet hat zur Veltener Straße einen Abstand von mehr als 70 m. Zwischen der Veltener Straße und der geplanten Bebauung im Plangebiet befinden sich Wohnbaugrundstücke, die mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut sind.

Wegen des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zur Veltener Straße und wegen der dazwischen liegenden vorhandenen Wohnbebauung an der Veltener Straße wird davon ausgegangen, dass die geplanten Wohnnutzungen und anderen stöempfindlichen Nutzungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf Grund des Verkehrslärmes der Veltener Straße keinen erheblich störenden Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden.

II./ 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss **elektrischer Direktheizungen** zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

II./ 5 Kommunale Planungen nach dem BauGB

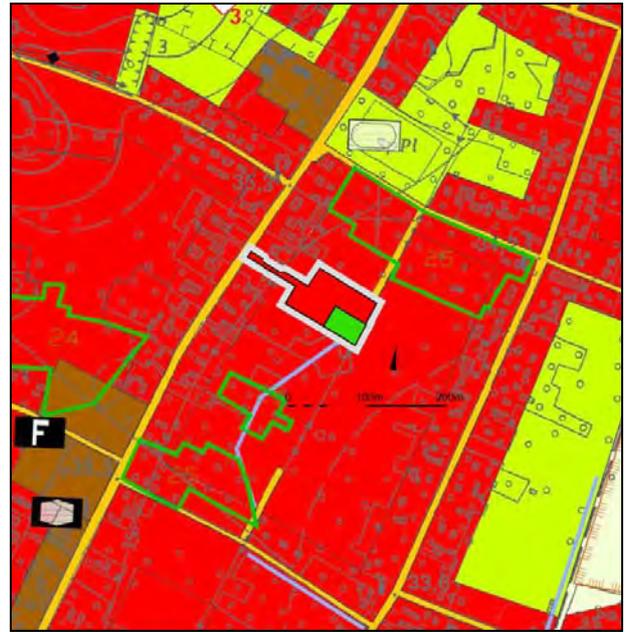
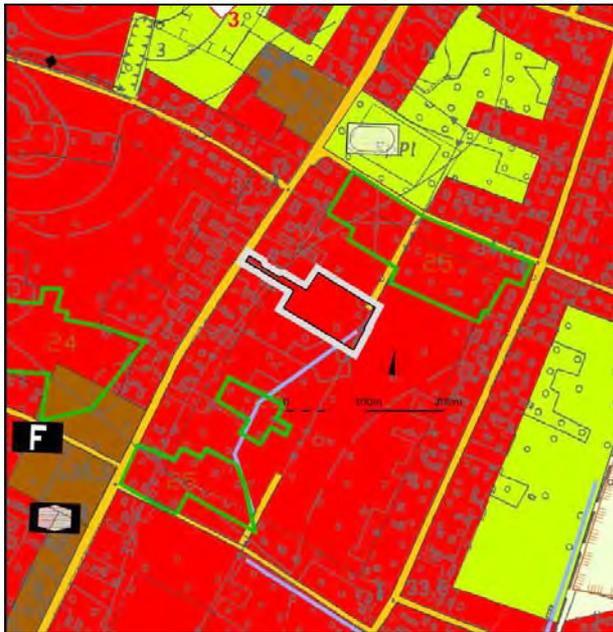
II / 5.1 Flächennutzungsplan

II / 5.1.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

Planausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow

bisherige Darstellung Fassung 12/2001 mit Kennzeichnung des Plangebietes und des Anpassungsbereichs

angepasste Darstellung im Anpassungsbereich



Legende Änderung Flächennutzungsplan

Art der baulichen Nutzung		Geltungsbereich des Bebauungsplans 61/2018, in welchem die Anpassung der Darstellung des FNP gemäß §13a Abs.2 Nr.2 im Wege der Berichtigung erfolgt
 Wohnbauflächen		
 Wasserflächen		
 Flächen für die Forstwirtschaft / Wald		
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß §5 Abs.2 Nr.3 BauGB		
 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße		

Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

Nutzung	Fläche im Plangebiet bisher (ca. ha)	Fläche im Plangebiet nach Anpassung (ca. ha)	Bilanz Anpassung FNP (ca. ha)
Wohnbaufläche	0,62	0,48	- 0,14
Wald	0	0,14	+ 0,14
Wasser	0 (unterhalb des Rundungswertes)	0	- 0 (unterhalb des Rundungswertes)
örtliche Hauptverkehrsfläche	0 (unterhalb des Rundungswertes)	0	- 0 (unterhalb des Rundungswertes)
gesamt	0,62	0,62	

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

- Änderung der Darstellung eines Teils der bisherigen Wohnbaufläche in die nachrichtliche Übernahme als Wald
- Darstellung des Teils eines früheren Grabens als Wasserfläche entfällt
- Darstellung eines sehr kleinen Teils einer örtlichen Hauptverkehrsstraße als Wohnbaufläche

(Zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen siehe unter III.)

II / 5.1.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB

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

- **Nachrichtliche Übernahme einer Waldfläche**

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 15.06.2018 auf entsprechende Anfrage mit, dass es sich bei der betreffenden Fläche um Wald nach dem LWaldG handelt und dass einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart nicht zugestimmt wird. (I./7.2) Dem entsprechend erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Waldfläche. (siehe hierzu auch unter II./7)

Da Bebauungspläne gemäß §8 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes auch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird die betreffende Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

- **Entfallen der Darstellung einer Teils eines früheren Grabens als Wasserfläche**

Im Plangebiet befand sich früher ein Graben, der im bisherigen Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt ist. Der Graben hat seine Funktion zwischenzeitlich verloren und ist mit Bäumen bewachsen. (siehe unter I / 4.2) Deshalb entfällt im Rahmen der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der betreffenden Wasserfläche.

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit eMail vom 05.06.2018 zum früheren Graben im Plangebiet mit:

„im Bebauungsplangebiet existiert kein Gewässer II. Ordnung.

Im Lageplan dargestellt ist ein Grabenflurstück. Auf diesem Flurstück befindet sich jedoch kein Gewässer mehr. Mir ist nicht bekannt, wann über dieses Grabenflurstück letztmalig eine Entwässerung stattfand. Seit 1992 (Zuständigkeit unseres Verbandes für die Gemeinde Oberkrämer und den Ortsteil Bötzow) ist auf den Grabenflurstücken nördlich der Neuen Luchstraße keine Entwässerung mehr erfolgt.

Ich erkenne daher keine Notwendigkeit der Wiederherstellung eines Gewässers.

Einwände unseres Verbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu speichern.“

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.11.2018 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch den benannten Bebauungsplan nicht berührt (siehe auch eMail vom 05.06.2018).

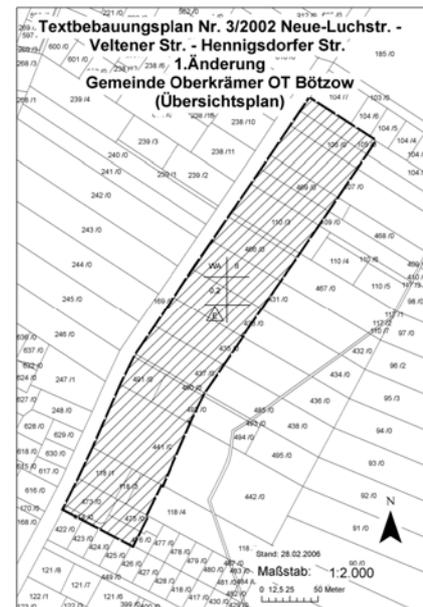
Mit Einwendungen unseres Verbandes ist nicht zu rechnen.“

II / 5.2 Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzow

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzow (Fassung der ersten Änderung, letzter Bearbeitungsstand 03/2006).

Der Textbebauungsplan umfasst die Fläche bis zu einem Abstand von 70m ab hinter der Straßengrenze der Veltener Straße. Er umfasst somit lediglich den westlichen Teil des Plangebietes. Der östliche Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes.

Nach Rechtskraft des hier neu aufzustellenden Bebauungsplanes wird dieser in seinem Geltungsbereich den fortgeltenden Textbebauungsplan überlagern und allein die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich regeln.



III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III./1. Planungskonzept und geplante Erschließung

III./1.1 Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der den betreffenden Bereich des Plangebietes als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter II./5.1).

Eine bestehende Waldfläche wird in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich als **Wald** übernommen. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - teilte mit Schreiben vom 15.06.2018 auf entsprechende Anfrage mit, dass es sich bei einer Teilfläche des Plangebietes um Wald nach dem LWaldG handelt und dass einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart nicht zugestimmt wird. (I./7.2) Für die betreffende Waldfläche erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB: (siehe unter II./5.1)

Für die geplante Wohngebietsfläche orientiert sich das geplante Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung und ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung mit ortsüblicher Durchgrünung.

(Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

Städtebaulicher Entwurf

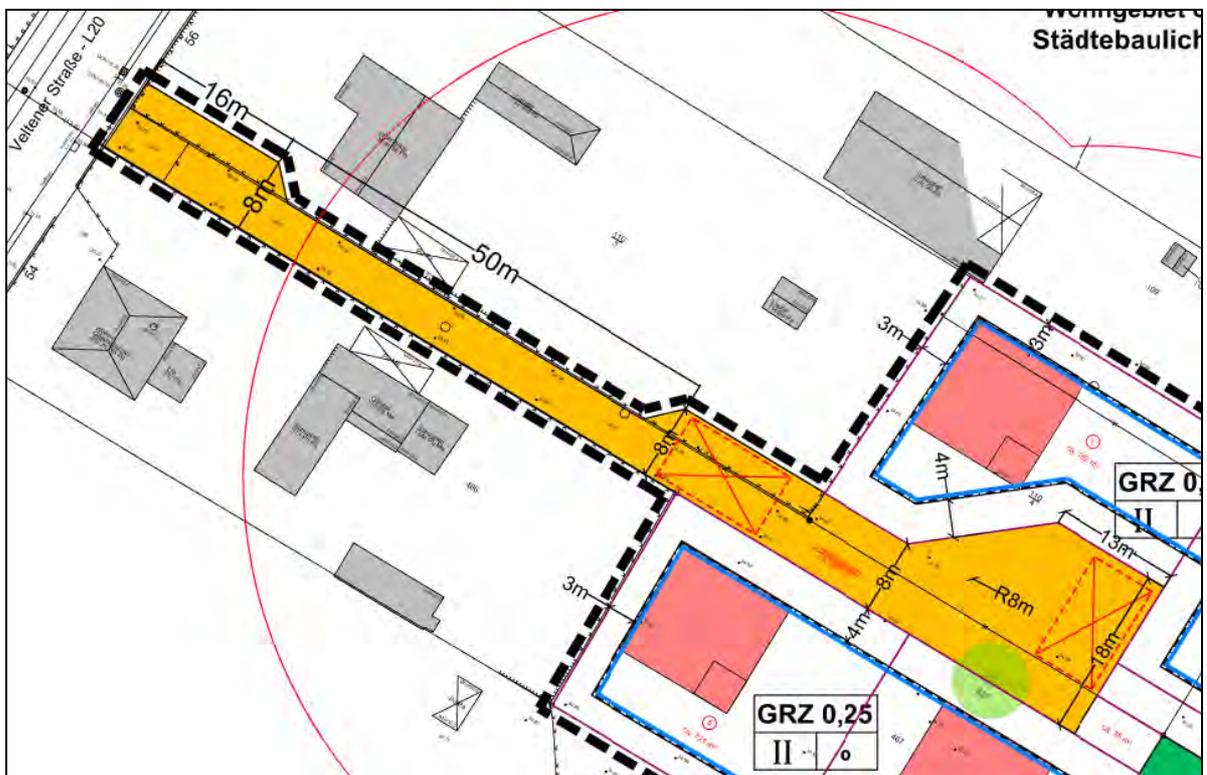
Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar. Im städtebaulichen Entwurf ist die Bildung von 5 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen jeweils über 700 m² vorgesehen. Die Grundstücksteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann deshalb auch vom städtebaulichen Entwurf abweichen. Mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² wird jedoch gewährleistet, dass der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur, die durch große Grundstücke mit entsprechendem Grünanteil geprägt ist, aufgenommen wird.



Städtebaulicher Entwurf

III./1.2 Geplante Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert.



Bewegungsfläche für die Feuerwehr 7m x 12m

Die Straßenverkehrsfläche weist auf einer Länge von 50 m eine Breite von ca. 4,9 m auf. Beidseits dieses eingeeengten Straßenabschnitts ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf eine Straßenraumbreite von 8m geplant, um im seltenen Begegnungsfall Lkw / Lkw oder Lkw / Pkw das Abwarten des Begegnungsverkehrs zu ermöglichen. Im Zufahrbereich zur Veltener Straße (L20) wird durch die Aufweitung des Straßenraums zugleich das gefahrlose Abbiegen aus bzw. in den fließenden Verkehr ermöglicht.

Die geplante Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Platz für die Anordnung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die maximal ca. 50m von der entlegensten geplanten Baugrenze entfernt sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 26.11.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Belange des Bereiches Brandschutz

Weiterführende Hinweise

Frühzeitige Hinweise

„Zum gegenwärtigen Planungsstand gibt es aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

Weiterführende Hinweise

Hinweise

„Die Straße weist auf einer Länge von 50 m eine befestigte Breite von 4,90 m auf. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Straßenbreite von 4,90 m die Straßenstelle als eng definiert wird. Durch halten-/parkende Fahrzeuge ist die Durchfahrt eines Fahrzeuges größtmöglicher Breite (nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung StVO- 2,55 m breit) zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von mindestens 0,50 m nicht mehr gewährleistet. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO ist das Halten an engen und unübersichtlichen Straßenstellen unzulässig. Für den ruhenden Verkehr ist demnach ausreichend Sorge zu tragen. Begegnungsverkehr LKW/PKW ist entsprechend der RaSt06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) in diesem Abschnitt ebenfalls nicht mehr möglich.“

Berücksichtigung:

Im **Gemeindestraßen-Leitfaden Brandenburg** (Arbeitshilfe für Gestaltung und Bau von Gemeindestraßen innerhalb bebauter Gebiete, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Ausgabe 2012) wird hierzu ausgeführt:

„4.6 Maßgebende Begegnungsfälle, empfohlene Querschnitte

Die Bemessung der Querschnitte ist auf den üblicherweise zu erwartenden Verkehr auszulegen:

- *In Wohnstraßen ist der Begegnungsfall Pkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit maßgebend. Vereinzelt auftretende Begegnungsfälle müssen zwar möglich sein, sind jedoch für die Fahrbahn- bzw. Fahrgassenbreite nicht maßgeblich. Für derartige seltene Begegnungsfälle (z. B. durch Müllabfuhr oder Möbelwagen) reichen Ausweichstellen in übersichtlichen Abständen.*

Regelfahrgassenbreite in Wohnstraßen: 4 m“

Da im vorliegenden Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 5 Baugrundstücke entstehen können, ist mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen. Der eingeeengte Straßenabschnitt hat nur eine geringe Länge von 50m. Hier ist eine Fahrgassenbreite von 4m möglich und nach den vorstehenden Ausführungen auch ausreichend. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen ein bis zwei Besucherparkplätze innerhalb der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.04.2018 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Weiterführende Hinweise

Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

„Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die geplante Wendeanlage scheint laut Planungsunterlagen (Begründungstext S. 3) nicht ausreichend zu sein und ist hinsichtlich Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zu überprüfen."

Berücksichtigung: Im Plangebiet können entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 5 Baugrundstücke entstehen. Die im Plangebiet geplante private Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Raum für das Befahren mit einem Müllfahrzeug einschließlich der erforderlichen Wendefläche.

In Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) , Berlin) wird hierzu ausgeführt:

3.2.5 Rückwärtsfahren

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

Dem entsprechend ist am Ende der neu geplanten privaten Erschließungsstraße ein **Wendeplatz** ausreichend, der eine **Drei-Punkt-Wendung für das Müllfahrzeug** und einen **Wendekreis für Pkw von 6m** ermöglicht. Die geplante private Straßenverkehrsfläche bietet hierfür ausreichend Platz.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.11.2018 mit:

„mit Schreiben vom 19. 10.2018 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde (LS) an der o. g. Planung.

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens mit Anbindung an die Veltener Straße (L20) erfolgen soll. Diese befindet sich in der Baulast des LS.

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Dienststätte Eberswalde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Dem o. g. Bebauungsplan wird zugestimmt.“

III./2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen

verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./4.)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, der privaten Erschließung und der abseitigen Lage kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ erfolgt, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von Läden, Schank- und Speisewirtschaften bietet, die der Versorgung dieses Gebietes dienen. Zudem wäre das Plangebiet wegen seiner geplanten sparsamen Erschließung durch eine private Straßenverkehrsfläche für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

III./ 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III./ 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

III./ 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (I. / 4.3). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Da die Umgebung des Plangebietes auch durch Gebäude geprägt ist, bei denen sich das zweite Vollgeschoss nicht in einem Dachraum befindet, und die Dachformen der Umgebungsbebauung einen erheblichen Gestaltungsspielraum aufweisen, besteht eine städtebauliche Rechtfertigung für Festsetzungen zur Dachform und -Gestaltung nicht. Zudem besteht eine Fernwirkung der zukünftigen Bebauung des Plangebietes, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar wäre, wegen der Lage des Plangebietes in einer Binnenfläche nicht. Aus diesen Gründen trifft der vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen.

(zur Darstellung der umgebenden Bebauung. sh. unter I./4.3)

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Landentwicklung und Flurneuordnung** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.11.2018 mit:

„Um den dörflichen Charakter von Bötzow zu erhalten, sollten gestalterische Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden (u. a. Satteldach mit roten Dachsteinen, Putzfassaden etc.).“

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da in der Umgebung des Plangebietes Gebäude mit unterschiedlicher Gestaltung vorhanden sind, besteht keine städtebauliche Begründung für gestalterische Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

III./ 3.3 Geschossfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei GFZ 1,2 liegt.

III./ 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III./ 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m² in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² kaum möglich sein.

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

III./ 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

...

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen unter Berücksichtigung eines Abstandes von 4m zur geplanten privaten Straßenverkehrsfläche und 3m zu Nachbargrenzen und zum nachrichtlich übernommenen Wald. Zusätzlich sind der Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Zur östlichen Plangebietsgrenze hält die geplante Baugrenze einen Abstand von 6m ein, um den Abstand der überbaubaren Grundstücksgrenze zum möglichen Standort einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr innerhalb der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche von 50m nicht wesentlich zu überschreiten.

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind Nebenanlagen so zu errichten, dass sie die Bäume nicht beeinträchtigen.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

III./5. Geplante private Straßenverkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer geplanten Straßenverkehrsfläche, da nur maximal 5 Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Pflicht zur Unterhaltung der Verkehrsfläche und die Verkehrssicherungspflicht obliegen somit den Eigentümern der privaten Verkehrsfläche. Eine Übertragung der geplanten Verkehrsfläche an die Gemeinde ist nicht geplant. (Siehe hierzu auch unter III./1.2 Geplante Erschließung.)

III./ 6. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

III./ 7. Nachrichtliche Übernahme Wald

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 15.06.2018 auf entsprechende Anfrage mit, dass es sich bei einer Teilfläche des Plangebietes um Wald nach dem LWaldG handelt und dass einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart nicht zugestimmt wird. (I./7.2) Dem entsprechend erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Waldfläche. (siehe hierzu auch unter I./7.2)

Da es sich gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde bei der betreffenden Fläche um Wald nach dem Landeswaldgesetz handelt, gelten für diese Fläche die Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Hierbei handelt es sich u. a. um folgende Regelungen:

§ 4 Ordnungsgemäße Forstwirtschaft

(1) Die forstliche Bewirtschaftung des Waldes hat seiner Zweckbestimmung zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft).

(2) Die nachhaltige Bewirtschaftung soll die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen stetig und auf Dauer gewährleisten. Damit im Zusammenhang stehen das Streben nach Erhaltung der Waldfläche, Erhaltung und Wiederherstellung der Fruchtbarkeit der Waldböden, nach bestmöglicher Vorratsgliederung sowie der Erhalt und die Wiederherstellung der ökologischen Vielfalt des Waldes, die Sicherung der Genressourcen und der Erhalt des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten.

(3) Zur nachhaltigen, pfleglichen und sachgemäßen Bewirtschaftung des Waldes gehört insbesondere

1. die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen und zu erhalten,
2. die Erhaltung und Entwicklung von stabilen Waldökosystemen, die in ihrem Artenspektrum, in ihrer räumlichen Struktur sowie in ihrer Eigendynamik den natürlichen Waldgesellschaften nahe kommen,
3. die Schaffung und Erhaltung eines überwiegenden Anteils standortheimischer/standortgerechter Baum- und Straucharten (als standortheimisch gilt eine wild lebende Pflanzenart, wenn sich ihr jeweiliger Wuchsstandort im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet),
4. notwendige Pflegemaßnahmen zur Erhaltung solcher Wälder durchzuführen,
5. der Gefahr von biotischen und abiotischen Schädigungen der Waldbestände naturverträglich vorzubeugen,
6. Waldschutzmaßnahmen nach den Grundsätzen des integrierten Pflanzenschutzes durchzuführen, wobei präventiven Waldbaumaßnahmen der Vorrang einzuräumen ist,
7. die Bewirtschaftung boden- und bestandesschonend unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten vorzunehmen,
8. eine Walderschließung so zu gestalten, dass den Waldfunktionen ausreichend Rechnung getragen wird,
9. den Vorrang gesunder und artenreicher Waldbestände bei der Wildbewirtschaftung zu gewährleisten,
10. Nebennutzungen zuzulassen, soweit sie die Funktionen des Waldes nicht beeinträchtigen,
11. der Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Waldinnen- und Außenränder,
12. die Wasserrückhaltung des Waldes zu erhalten und zu verbessern,
13. der Erhalt eines hinreichenden Anteils von stehendem und liegendem Totholz,
14. die sorgfältige Abwägung zwischen natürlicher Sukzession, Naturverjüngung, Saat und Anpflanzung.

(...)

§ 14 Haftung

Wer von den Benutzungsrechten nach diesem Gesetz Gebrauch macht, handelt auf eigene Gefahr. Die Waldbesitzer haften insbesondere nicht für

1. natur- oder walddtypische Gefahren durch Bäume,
2. natur- oder walddtypische Gefahren durch den Zustand von Wegen,
3. aus der Bewirtschaftung der Flächen entstehende typische Gefahren,
4. Gefahren, die dadurch entstehen,
 - a. dass Wald in der Zeit von eineinhalb Stunden nach Sonnenuntergang bis eineinhalb Stunden vor Sonnenaufgang (Nachtzeit) betreten wird,
 - b. bei der Ausübung von Betretensrechten sonstige schlechte Sichtverhältnisse nicht berücksichtigt werden, sowie für
5. Gefahren außerhalb von Wegen, die
 - a. natur- oder walddtypisch sind oder
 - b. durch Eingriffe in den Wald oder durch den Zustand von Anlagen entstehen, insbesondere durch Bodenerkundungsschächte, Gruben und Rohrdurchlässe.

Die Haftung der Waldbesitzer ist nicht nach Satz 2 Nr. 3, 4 oder 5 Buchstabe b ausgeschlossen, wenn die Schädigung von Personen, die den Wald betreten, von den Waldbesitzern vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wird.

§ 15 Allgemeines Betretungs- und Aneignungsrecht

(1) Zum Zwecke der Erholung ist das Betreten des Waldes jedermann gestattet, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen. Das Betretungsrecht im Rahmen der Ausübung behördlicher Aufgaben bleibt hiervon unberührt.

(2) Wer sich im Wald befindet, hat sich so zu verhalten, dass die Lebensgemeinschaft Wald so wenig wie möglich beeinträchtigt, seine wirtschaftliche Nutzung nicht behindert, der Wald nicht gefährdet, geschädigt oder verschmutzt und die Erholung anderer nicht gestört werden.

(3) Nicht betreten werden dürfen ohne besondere Befugnis

1. gesperrte Flächen und gesperrte Waldwege,
2. Flächen und Wege, auf denen Holz gefällt, aufgearbeitet, gerückt oder gelagert wird,
3. umzäunte Flächen,
4. forstbetriebliche Einrichtungen.

(4) Auf Wegen sind das Radfahren und das Fahren mit Krankenfahrstühlen gestattet. Das Reiten und Gespannfahren ist nur auf Waldwegen und Waldbrandschutzstreifen zulässig.

Waldwege sind Wirtschaftswege, die von zwei- oder mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden können. Waldbrandwundstreifen sind von Vegetation und brennbarem Material freizuhalten Streifen, insbesondere entlang von Bahnlagen und Straßen zum Schutz der nachgelagerten Waldbestände vor Waldbrand.

(5) Auf Sport- und Lehrpfaden sowie auf Wegen, die nicht mit zwei- oder mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden können, und auf Rückewegen und Waldeinteilungsschneisen darf nicht geritten oder mit bespannten Fahrzeugen gefahren werden.

(6) Die Markierung von Wander-, Reit- oder Radwegen und Sport- und Lehrpfaden hat im Benehmen mit den betroffenen Waldbesitzern zu erfolgen und ist der unteren Forstbehörde unter Angabe von Ort und Umfang mindestens einen Monat zuvor anzuzeigen. Die untere Forstbehörde kann die Markierung innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige untersagen oder einschränken, wenn das allgemeine Betretungsrecht nach Absatz 1 oder andere öffentliche Belange unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Der Waldbesitzer hat die Markierung nach Satz 1 zu dulden.

(7) Jedermann darf einen Handstrauß, Waldfrüchte, Pilze und wild wachsende Pflanzen in geringer Menge für den eigenen Gebrauch entnehmen, sofern die betreffenden Pflanzen nicht zu den besonders geschützten Arten gehören. Die Entnahme hat pfleglich zu erfolgen. Die Entnahme von Wipfeltrieben, Zweigen von Jungwüchsen sowie das Ausgraben und Abschlagen von Forstpflanzen ist nicht zulässig. Andere landesrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

(8) Hunde dürfen nur angeleint mitgeführt werden. Dies gilt nicht für Jagdhunde im Rahmen der Ausübung der Jagd sowie für Polizeihunde.

(...)

§ 17 Weiter gehende Gestattungen

(1) Waldbesitzer können unbeschadet sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften über die Regelung des § 15 hinausgehende Benutzungen ihrer Grundstücke nur dann gestatten, wenn diese nicht die allgemeinen Betretungsrechte gemäß § 15 erheblich einschränken oder den Wald gefährden oder seine Funktionsfähigkeit einschränken. Insbesondere können sie

1. das gelegentliche und auf einen Tag begrenzte Zelten,
2. die Entnahme weiterer Bestandteile des Waldes,
3. das Aufstellen von Bienenstöcken gestatten und
4. erweiterte Betretungsbefugnisse erteilen.

Die Gestattungen bedürfen der Schriftform und sind vom Gestattungsnehmer der unteren Forstbehörde auf Verlangen vorzuzeigen.

(2) Die Waldbesitzer haben weiter gehende Gestattungen, die geeignet sind, das allgemeine Betretungsrecht erheblich einzuschränken, den Wald zu gefährden oder seine Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen, unverzüglich unter Angabe von Ort, Art und Dauer bei der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

(3) Die untere Forstbehörde kann in den Fällen des Absatzes 2 die weiter gehende Gestattung innerhalb von zehn Werktagen nach Zugang der Anzeige untersagen oder Maßnahmen zum Schutz des allgemeinen Betretungsrechtes oder des Waldes oder seiner Funktionen anordnen.

§ 18 Sperren von Wald

(1) Sperren von Wald ist jede Einzäunung, Beschilderung oder Errichtung sonstiger Hindernisse, die geeignet ist, das allgemeine Waldbetretungsrecht nach § 15 einzuschränken oder zu erschweren.

(2) Sperren von Wald bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Das gesperrte Gebiet ist zu kennzeichnen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn die Sperrung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erlaubt ist.

(3) Das Sperren von Wald ist nur im öffentlichen Interesse zulässig, wenn wichtige Gründe, insbesondere

1. des Wald- und Forstschutzes einschließlich der Ziele des Naturschutzes,
2. der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung oder
3. des Schutzes der Waldbesucher

vorliegen.

(4) Befristete Einzäunungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung, wie Kulturzäune oder Weisergatter, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und bedürfen keiner Genehmigung und Kennzeichnung.

(5) Das für Forsten zuständige Mitglied der Landesregierung regelt durch Rechtsverordnung Näheres zum Verfahren, insbesondere zum Umfang der benehmlichen Beteiligung der Kommunen und Landkreise, zur Art und zum Umfang der Kenntlichmachung der Sperrung, zur Zulässigkeit von Sperrungen nach Absatz 3 sowie zum Sperren von Waldwegen oder Wegen für bestimmte Betretungsarten.

Die Waldfläche im Plangebiet ist Bestandteil einer Waldfläche innerhalb einer Binnenfläche, die von Baugrundstücken in verschiedenem privatem Eigentum umschlossen ist. Innerhalb der Waldfläche sind keine Waldwege vorhanden, auch eine äußere Erschließung besteht nicht. Das Betreten der Binnenfläche ist über die umgebenden privaten Baugrundstücke möglich.

III./ 8. Weitere Nachrichtliche Übernahmen

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./5.4)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./ 7.3)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

Darüber hinaus erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf die in Aussicht genommene Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III B. (siehe unter I / 6.3)

III./ 9. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
private Grünfläche	0,48	0	- 0,48
Wald	0,14	0,14	+/-0
allgemeines Wohngebiet	0	0,38	+0,38
Straßenverkehrsfläche		0,10	+0,10
gesamt	0,62	0,62	

III./ 10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche. (siehe unter III./ 1.2 und 5.) Die Herstellung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG sollen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. (siehe unter 8.9)

IV. Auswirkungen der Planung

IV./ 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 5 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Die Veltener Straße als vorhandene Erschließung wird hierdurch effizienter genutzt. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes dient die vorliegende Planung der Innentwicklung und der Stärkung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme der bestehenden Waldfläche wird der Erhalt der Waldfläche planerisch gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Verkehrsfläche, die durch einen privaten Erschließungsträger herzustellen ist, sodass der Gemeinde hierdurch weder für die Herstellung noch für die Unterhaltung Kosten entstehen.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Wegen der sehr geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„4. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes sind jagdliche Belange nicht betroffen. Der Landesjagdverband e.V. wurde als Träger öffentlicher Belang beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Stadt Velten** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.11.2018 mit:

„Die Stadt Velten gibt den Hinweis, dass im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbebauung eine ausreichende soziale Infrastruktur, wie Kindertageseinrichtungen und Schulen, im eigenen Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies steht im Zusammenhang mit der Pflicht der Gemeinde die Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sicherzustellen und ist zwingend bei der Aufstellung und Realisierung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung: Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Bildung von 5 Baugrundstücken im geplanten allgemeinen Wohngebiet. Auf Grund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit 5 Wohnungen im Plangebiet zu rechnen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ergibt sich hieraus nur ein sehr geringer Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Da in der Gemeinde Oberkrämer jedoch insgesamt eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Gemeinde sich dem entsprechend baulich weiterentwickelt, ergibt sich aus der gesamtgemeindlichen Entwicklung in der Summe auch ein entsprechender Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Die Gemeinde Oberkrämer ist für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur im Bereich Kita, Hort und Grundschule zuständig und gewährleistet hier die Versorgung entsprechend den Erfordernissen.

Eine ausreichende Versorgung im Bereich der weiterführenden Schulen liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Oberhavel. Die Gemeinde Oberkrämer hat den Landkreis Oberhavel auf den Bedarf an weiterführenden Schulen, der für das Gemeindegebiet bereits besteht, hingewiesen und eine Berücksichtigung im Rahmen der kreislichen Schulentwicklungsplanung gefordert.

IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

(2) Im beschleunigten Verfahren

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I/3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessene Rechnung.

Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung vermieden.

Im Plangebiet sind keine geschützten oder hochwertigen Biotope vorhanden. Es wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten und keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter vor.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Bauungsstruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet.

tet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Mit der hierdurch ermöglichten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bereitet die vorliegende Planung auch keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Hierdurch werden auf dieser Fläche Eingriffe durch Änderung in eine andere Nutzungsart vermieden.

Für die übrigen Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Sie liegt in der derzeit aktuellen Fassung in der Anlage bei.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht in Bezug auf die europarechtlich geschützten Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind, nach dem erfassten Zustand bis Juli 2018 keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter I./8)

Um auch im Falle der zukünftigen Ansiedlung geschützter Arten im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind vorsorglich folgende Maßnahmen geplant:

Brutvögel

Die **Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von Individuen **bodenbrütender Arten** zu vermeiden. Hierbei handelt es sich um präventive Maßnahmen, da in Gehölzen brütende oder bodenbrütende Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt wurden.

Altbäume sollten grundsätzlich erhalten werden. Entsprechende Altbäume sind im Plangebiet nur im Bereich der nachrichtlich als Wald übernommenen Flächen vorhanden. Dem Erhalt dieser Bäume steht die Planung nicht entgegen.

Sicherung: gesetzliche Regelung, nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.11.2018 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Als Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind die im B-Plan ausgewiesenen Offenflächen unmittelbar vor Baubeginn nach Vogelgelegen und Zauneidechsen abzusuchen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Planverfasser:
Dezember 2018

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl. I Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl./99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl./09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl./14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung -

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Fassung vom 21. Oktober 2010
- für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen: Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false)
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

Bebauungsplan Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

(Satzung Dezember 2018)

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

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

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

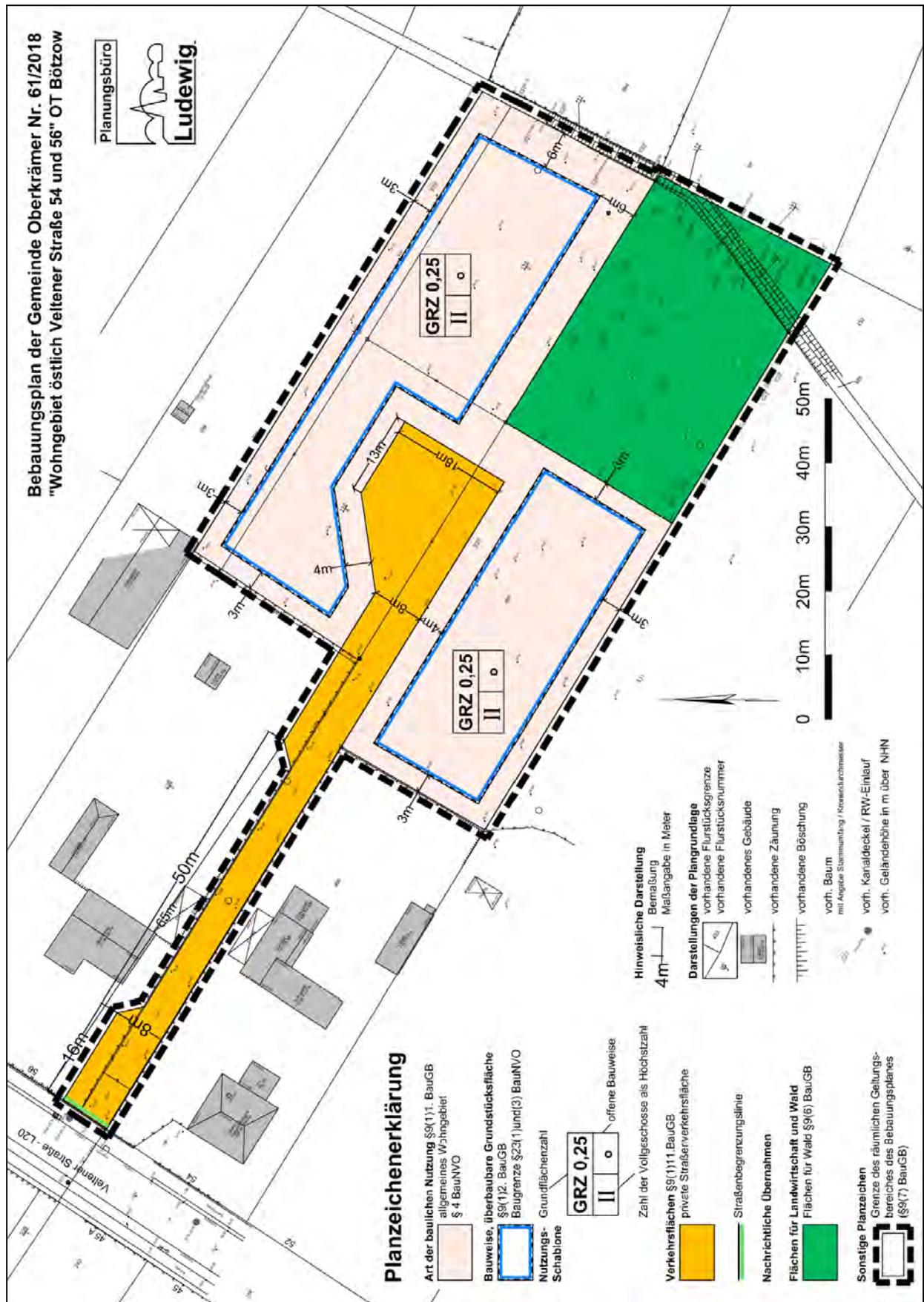
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.
(Hinweis: Im Zuge der Neufestsetzung ist die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf in Aussicht genommen.)

Bebauungsplan Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"

Planzeichnung



Anlage

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005
gez. Jilg
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
 1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
 3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
 1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
 2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
 3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
 4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
 5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
 6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
 1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

§ 4 Verbote, zulässige Handlungen

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
 3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
 4. Ausbringen von Herbiziden;
 5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
 6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
 7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.

- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
 2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
 3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
 2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
 3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
 4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010
 Peter Leys
 Bürgermeister