

Gemeinde Oberkrämer

Begründung

zum

Bebauungsplans Nr. 63/2018

"Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel"

vom 11. Mai 2020

Planungsträger

Gemeinde Oberkrämer

Perwenitzer Weg 2

16727 Oberkrämer

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung

www.sr-planung.de

Planungsträger Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer
Ansprechpartner Bau- und Ordnungsamt
Bauleitplanung
Frau Draeger
Tel.: 03304 - 393224
E-Mail: silvia.draeger@oberkraemer.de

Planverfasser Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Kristian Kortas
Umweltplanung
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Trinkwasserschutz	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Flächennutzungsplanung	9
3.3 Weitere Planungen	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Städtebauliches Konzept	11
4.3 Planungsalternativen	11
4.4 Immissionsschutz	11
5. Planinhalt	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Erschließung	14
5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	14
5.6 Flächenbilanz	15
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	16
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	19
6.3 Zusätzliche Angaben	27
7. Verfahren	33
Textliche Festsetzungen	34
Quellenverzeichnis	35
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Oberkrämer im Ortsteil Bötzw nördlich der Straße "Sonnenwinkel". Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 785 und 787 der Flur 11 der Gemarkung Bötzw mit einer Größe von insgesamt 0,43 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch Freiflächen von Wohnbaugrundstücken,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung und die befestigte Straße „Sonnenwinkel“ sowie
- im Westen durch Freiflächen von Wohnbaugrundstücken.

Die angrenzenden Grundstücke besitzen eine Tiefe von bis zu 170 m, der rückwärtige Bereich wird dabei vorwiegend als Garten genutzt. In der näheren Umgebung befinden sich größtenteils Einzelhäuser, die teilweise zweigeschossig sind.

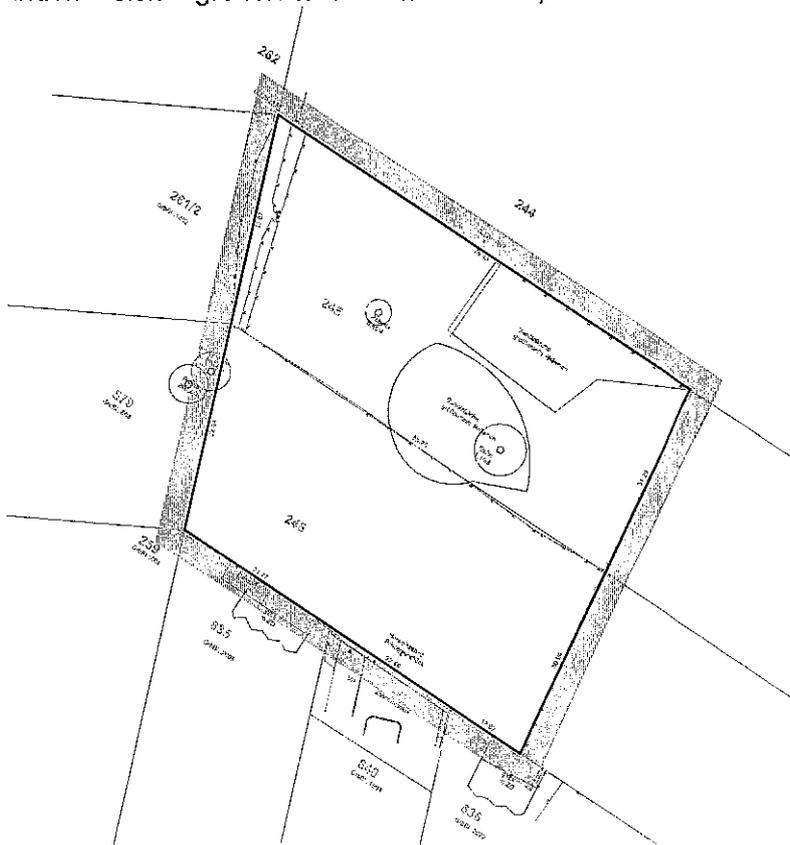


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen sowie die Erschließung zu sichern. Für die Flächen im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, das eine städtebauliche Ergänzung der umliegend bestehenden Wohngebiete darstellt. Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes als Wohnbau-

flächen dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit einer Bebauung wird der erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen. Steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin sowie im Berliner Umland tragen dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberkrämer wieder. Die Bevölkerungszahl nahm von 2012 (10.404 Einwohner) konstant zu und betrug zum 31. Dezember 2017 11.210 Einwohner¹. Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) prognostiziert in der aktualisierten Bevölkerungsvoraus schätzung bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs für die Gemeinde Oberkrämer von + 10,4 % auf 12.158 Einwohner.²

Diesbezüglich ist die Gemeinde Oberkrämer bestrebt, den rückwärtigen Bereich im Stadtgebiet baulich zu entwickeln und ergänzt damit die B-Pläne Nr. 58/2017 Wohngebiet Marwitzer Straße 64A und Nr. 15/2004 "Fennstraße-Ecke Veltener Straße". Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen ihren Nutzungszwecken entzogen. Eine bauliche Entwicklung auf dieser innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Fläche vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 0,25 liegt unterhalb der in der BauNVO geregelten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und trägt dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" dient als Nachverdichtung des Siedlungsbereiches Bötzows. Das Plangebiet befindet sich in einer von allen Seiten umbauten Binnenfläche im Ort. Die Fläche ist damit eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen und die Planungsmaßnahmen entsprechen der Innenentwicklung. Eine bauliche Vorprägung kann durch den direkten Anschluss an Bebauung, Erschließungsflächen sowie dem Vorhandensein mehrere baulicher Einfriedungsanlagen im Plangebiet angesehen werden. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 0,43 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Es sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der

Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese genutzt. Es ist einzelner Baumbestand gegeben. Es sind keine Altlasten für die Fläche registriert. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die befestigte Straße "Sonnenwinkel", die von der Fennstraße im Süden aus abzweigt. Die Straße „Sonnenwinkel“ befindet sich im südlich angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplangebiet Nr. 15/2004 „Fennstraße/ Ecke Veltener Straße“ (1. Änderung). Dieser BPL setzt die Straßenverkehrsfläche derartig fest, dass sie über ihre Gesamtbreite nicht bis an die nordöstliche Plangebietsgrenze heranreicht. Unmittelbar an der betreffenden Plangebietsgrenze wird eine Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Anlass der Festsetzung dieser Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, verfolgte den Zweck einer künftigen Erweiterung der festgesetzten Wendeanlage. Tatsächlich wurde jedoch die Wendeanlage bereits auf dieser Ergänzungsfläche baulich hergestellt, sodass eine faktische Erschließung vollständig entlang des Plangebietes und der geplanten Erschließungsstraße gegeben ist. Die gesamte Fläche ist zudem als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet, sodass eine Änderung der Fläche im Bebauungsplan Nr. 15/2004 „Fennstraße/ Ecke Veltener Straße“ nicht erforderlich ist.

Das Ortszentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche und die Grundschule sind etwa 1,5 km entfernt. Fußläufig gut zu erreichen sind die Kindertagesstätte „Traumzauberbaum“ und ein Discounter. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 500 m vom Plangebiet entfernt und befinden sich an der Veltener Straße.

Das Plangebiet ist bereits von Wohngebäuden umschlossen, die über Trink- und Schmutzwasserleitungen verfügen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Versorgungsträger beteiligt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 30. Oktober 2018 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24. Mai 2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

2.3 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf und wird sich künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf befinden. Gemäß Stellungnahme vom 14. November 2018 der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel bestehen keine Einwände gegen die Planung.

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

- 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)

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum. Das an das Plangebiet grenzende Straßenflurstück des "Sonnenwinkels" befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Oberkrämer wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig. Die Planungsabsicht entspricht somit den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B/ LEP HR. Die Planung kommt der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen und dient so für eine ausgewogene Entwicklung der Wohnbedürfnisse.

Durch die künftig einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete bzw. durch das Einfügen in die nähere bauliche Umgebung wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23. Oktober 2018 sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennbar. In der Stellungnahme vom 16. Januar 2020 wurde von Gemeinsamen Landesplanungsabteilung darauf hingewiesen, dass die geplanten Wohnsiedlungsflächen bereits während der Laufzeit des LEP B-B im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bötzwow dargestellt waren und somit der Bebauungsplan Nr. 63/2018 "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" nicht auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen ist.

Regionalplan

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im Landkreis Oberhavel in der Region Oberhavel-Süd. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" ist seit 2012 rechtswirksam. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt.

Die sachlichen Teilpläne treffen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt ein Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom März 2008 vor, der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche darstellt. Die beabsichtigte Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

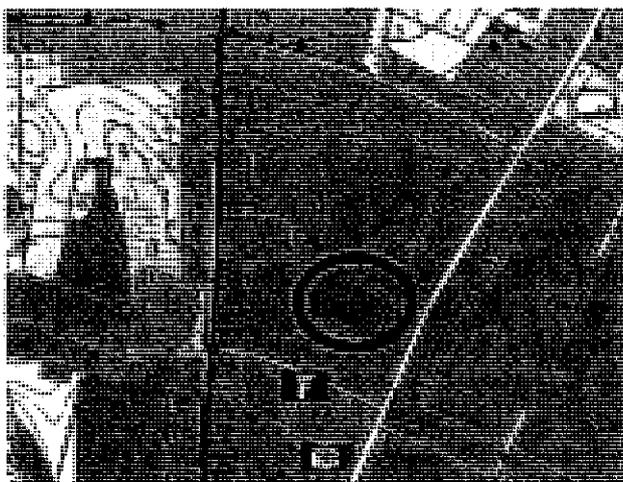


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Oberkrämer vom April 2008

3.3 Weitere Planungen

Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel

Der Landkreis Oberhavel unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden (Leitlinie Ziff. 2). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen (Leitlinie Ziff. 3). Die Entwicklung der angefragten Fläche entspricht den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.

Bebauungsplan "Fennstraße / Ecke Veltener Straße"

Der Bebauungsplan "Fennstraße / Ecke Veltener Straße" wurde im April 2005 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer als Satzung beschlossen. Südlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen.

Bebauungsplan "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A"

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A" wurde im Januar 2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer als Satzung beschlossen. Westlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 und Mindestgrundstücksgrößen von 700 qm festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen.

Weitere Satzungen

Die für die Planung beachtliche Satzung der Gemeinde Oberkrämer sind die Baumschutzsatzung von Dezember 2012 und die Stellplatzsatzung von Dezember 2005. Sie wurde im Planungsprozess berücksichtigt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" verfolgt die Gemeinde Oberkrämer folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Städtebauliches Konzept

Das beabsichtigte Planvorhaben umfasst etwa 5 Wohnbaugrundstücken, die mit einer festgesetzten Mindestgröße von je mindestens 700 qm in dem Plangebiet entwickelbar sind. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde im Plangebiet nur Einfamilienhäuser umzusetzen. Im Bebauungsplan wird daher sowohl die Bauweise auf Einzelhäuser als auch die Anzahl der Wohnungen auf eine beschränkt. Insgesamt können so im Plangebiet 5 Wohneinheiten entstehen. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 wird zudem eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichend Freiflächen sichergestellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine private Stichstraße im Plangebiet. Es ist nicht beabsichtigt, eine mögliche Bebauung weiter nördlich des Plangebietes über diese Verkehrsfläche zu erschließen. Die Müllentsorgung erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz angrenzend an die Wendeanlage der Straße Sonnenwinkel.

Zur Wahrung einer durchgrünten Bebauung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer Baum anzupflanzen ist. Zudem wird die markante Eiche erhalten.

4.3 Planungsalternativen

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Stadtgebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da sie sich in privaten Eigentumsverhältnissen befinden.

Vor dem Hintergrund einer gesteigerten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum im Ortsteil Bötzwow bietet sich die Fläche "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" aufgrund ihrer ruhigen und zentralen Lage an. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz und die Eigentümer sind an einer baulichen Entwicklung bestrebt.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnnutzungen mit zugehörigen Vorgärten umgeben. Für das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Für das vorliegende Plangebiet kommen entsprechend Wohnraumangeboten vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen in Betracht. Somit sind erheblichen gegenseitigen Störungen zwischen den benachbarten Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen oder relevante Verkehrswege bekannt, sodass für das geplante Wohngebiet mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA-1) festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Soziale Infrastruktureinrichtungen (wie Kitas, Spielplätze) sind in allen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und damit im Plangebiet unzulässig sind. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen (Verkehrserzeugung, Lärmentwicklung) ausgeschlossen werden. Für die Zulässigkeit dieser Nutzung stehen andere Flächen in der Gemeinde Oberkrämer zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Mindestgrundstücksgröße

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass die Größe der Baugrundstücke jeweils 700 qm beträgt. Ziel ist die Schaffung von großen Grundstücken, um den Charakter der Umgebung zu erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung an der näheren Umgebung und entsprechen den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von 0,25 liegt unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

In der festgesetzten GRZ von 0,25 sind Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Größe der festgesetzten Baugebiete. Im Allgemeinen Wohngebiet können inklusive Überschreitungsmöglichkeiten insgesamt rund 0,15 ha versiegelt werden (vgl. Kap. 6.2.2.3). Hinzu kommt die Versiegelung durch die Straßenverkehrsfläche.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei begrenzt. Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude zu finden. Somit fügt sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bietet keine ausreichende Regulierungsmöglichkeit in Hinsicht auf die künftigen Gebäudehöhen. Daher wird im Bebauungsplan zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante (OK) mit 46 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN-2016 festgesetzt. Dies entspricht etwa 10 m über dem Gelände. Die Bestandshöhen des Geländes sind in der Plangrundlage angegeben. Angenommen wird jeweils eine bauliche Geschosshöhe von 3,5 m zuzüglich eines gewissen Spielraums für einen Gebäudesockel oder ein Dach.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Dachaufbauten (wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen für erneuerbare Energie) überschritten werden. Die Höhe solcher Anlagen wird entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung geregelt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 BauNVO zeichnerisch eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Hausgruppen (sog. Reihenhäuser) und Doppelhäuser werden ausgeschlossen, da diese auch im Umfeld nicht gegeben sind.

In der offenen Bauweise können Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Diese Angabe ist in der Baunutzungsverordnung für die offene Bauweise vorgesehen und kann in Baugebieten als überwiegend verträglicher Höchstwert angesehen werden

Anzahl der Wohnungen

Es ist Planungsziel, im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser zu schaffen. Damit werden die Lage der Bebauung in zweiter Reihe sowie verkehrliche Belange berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den äußeren Grundstücksgrenzen wird mit 3,0 m festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung zu sichern. Da eine offene Bauweise ohne Baukörperausweisung zeichnerisch festgesetzt ist, sind bei der Umsetzung der künftigen Bebauung die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

5.4 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Sonnenwinkel“.

Als Innere Erschließung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet eine 6,0 m breite private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche bietet mit der festgesetzten Breite ausreichend Raum zur Unterbringung von Fahrbahn, Versickerungsmulden sowie Beleuchtung. Die genaue Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Müllabholung erfolgt an einem Müllsammelplatz am Anfang der Stichstraße (textliche Festsetzung Nr. 2). Eine Wendeanlage wurde nicht vorgesehen, da diese für fünf Wohneinheiten unverhältnismäßig wäre, insbesondere da direkt südlich an das Plangebiet eine großflächig dimensionierte Wendeanlage anschließt. Die Anlieger können durch Rückstoßen aus ihren Einfahrten wenden. Die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist auf der etwa 50 m lange Stichstraße auch ohne Wendeanlage möglich, die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr kann umgesetzt werden.

Die Errichtung der Straße im Plangebiet erfordert eine Baugenehmigung, welche vor Baubeginn der Wohngebäude herbeizuführen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können weitere Anforderungen an den Ausbau der Straße gestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Zur Sicherung der Trink- und Schmutzwassererschließung, der Versorgung mit elektrischem Strom oder sonstigen Medien ist eine Erweiterung des angrenzenden Leitungsbestandes in Zusammenarbeit mit örtlichen Versorgungsträgern erforderlich. Hierzu sind vertragliche Regelungen der künftigen Grundstückseigentümer bzw. des Investors im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Straße erforderlich.

5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Je 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. 7). Damit wird eine Durchgrünung der künftigen Bebauung gewährleistet. Bei der Bepflanzung ist die auf dem Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste zu verwenden. Die Festlegung einer Pflanzliste dient dazu, heimische standortgerechten Pflanzen einen Vorzug vor nicht heimischen Arten zu geben, deren Bedeutung für Insekten und heimische Vogelarten von geringerer Bedeutung sind.

Im Plangebiet wird ein schützenswerter Baum als zu erhalten festgesetzt.

5.6 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben gerundet und in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	0,43	0,43
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,39
Straßenverkehrsfläche	0,00	0,04

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteil Bötzw (Gemeinde Oberkrämer). Das Plangebiet liegt nördlich der Straße "Sonnenwinkel". Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 785 und 787 der Flur 11 der Gemarkung Bötzw mit einer Größe von insgesamt 0,43 ha. Die Flurstücksbezeichnung basiert auf dem Katasterstand von Januar 2019.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie deren Erschließung zu sichern. Ziel ist, die Bebauung mit Einzelhäusern in aufgelockerter Struktur. Mit einer Bebauung im Ortsteil Bötzw wird der steigenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen möglich.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Die Prüfung der Umweltbelange muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 0,43 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Es sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informatio-

nen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.³

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer

Bei der Beseitigung von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 30. September 2010 zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Geschützt sind:

1. Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,6 m. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gepflanzt wurden,

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 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 1,9 m aufweisen
2. Obstbäume, Walnussbäume, Pappeln und Weiden,
3. abgestorbene Bäume,
4. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden,
5. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Baumschulen und Gärtnereien,
6. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Anlagen i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
7. Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg.

Im Plangebiet sind zwei Bäume nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

Räumliche Gesamtplanung

Die Gemeinde Oberkrämer wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR). Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 19. Dezember 2017 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig. Die Planungsabsicht entspricht somit den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B/ LEP HR. Die Planung kommt der hohen Nachfrage nach

Wohnraum entgegen und dient so für eine ausgewogene Entwicklung der Wohnbedürfnisse. Durch die künftig einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete bzw. durch das Einfügen in die nähere bauliche Umgebung wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert.

Regionalplan:

Die Gemeinde Oberkrämer befindet sich im Landkreis Oberhavel in der Region Oberhavel-Nord. Seit September 2003 sind der Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) und seit November 2010 der Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) rechtskräftig. Derzeit befindet sich der Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) in Aufstellung (2. Entwurf April 2017). Die Festlegungskarten der einzelnen Pläne treffen keine Aussagen über das Plangebiet.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.⁴

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt ein Flächennutzungsplan vom Mai 2008 vor, der für den Geltungsbereich eine Fläche für Wohnen darstellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 1.800 m das FFH-Gebiet „Muhgraben mit Teufelsbruch“ (DE 3345-301).

Das Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang Krämer" befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Auch Alleebestände, die nach § 29 BNatSchG geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit brach. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche zum Wohnen ausgewiesen. Im Plangebiet sind keine Flächenversiegelungen vorhanden.

Das Plangebiet gehört zu einer Binnenfläche, die von allen Seiten von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Ein Teil des Plangebiets ist als Gartengrundstück eingezäunt. Eine Nutzung der Fläche für die

Landwirtschaft ist unter diesen Bedingungen nicht möglich. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche ihrem Nutzungszweck entzogen. Auch ist auf der Fläche kein Wald gemäß Landeswaldgesetz vorhanden.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen vorhanden. Es sind Grundmoränenbildungen mit Geschiebemergel und -lehm vorhanden. Es kommen überwiegend podsolige Braunerden und gering verbreitet Podsol Braunerden und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand gering verbreitet podsolige Regosole, Podsol-Regosole und Podsol aus Flug-sand über Schmelzwassersand vor.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 und 50, verbreitet auch kleiner als 30. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Versiegelungen sind nicht vorhanden.

6.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Obere Havel 1. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem schlechten und chemisch in einem schlechten Zustand. Hinsichtlich der Nitratbelastung ist der Zustand als gut zu bewerten. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 10 – 20 m. Das Rückhaltevermögen des Grundwasserleiterkomplexes 2 ist gering. Oberflächennah ist ein Grundwasseringeleiter mit hohem Sandgehalt vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Hennigsdorf/Marwitz.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Luchland mit der Untereinheit Berlin und Glin.

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 19. März eine Begehung durchgeführt und kartografisch erfasst (vgl. Anhang A). Die im Gelände differenzierten Biotoptypen werden mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt.

Biotoptypen

Im Plangebiet sind Grünlandbrachen frischer Standorte sowie Gartenbrachen weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs vorhanden, die dem Biotoptyp 05132 bzw. 11010 zuzuordnen sind. Die Grünlandbrache ist relativ artenarm und wird von Landreitgras dominiert. Im Bereich der Gartenbrache sind in zwei Teilbereichen starker Robinienaufwuchs vorhanden, der dem Biotoptyp 071122 zugeordnet wird. Des Weiteren sind im Bereich des Gartengrundstücks eine Eiche (Stammumfang 1,10 m) und eine Robinie (Stammumfang 0,65 m) als markante Einzelbäume vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen besitzen keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Brutvögel

Die Bäume im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die für Höhlenbrüter geeignet sind.

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung für Gebäudebrüter besitzen, so dass eine Betroffenheit dieser Artengruppe ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze im Plangebiet bieten potentielle Bruthabitate für in Gehölzen brütende Vögel wie z. B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Neuntöter, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig bieten.

Eine Bedeutung für Wiesenbrüter besitzt die Fläche auf Grund ihrer Größe und Lage innerhalb des Siedlungsgebietes nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Marwitzer Straße 64a wurde auf den benachbarten Flächen eine Erfassung der Avifauna durchgeführt. Hier wurde das Vorkommen von Nebelkrähe, Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz, Ringeltaube und Star festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten auch die Flächen des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Auch Brutvorkommen von Amsel, Nebelkrähe und Ringeltaube sind im Plangebiet nicht vollkommen auszuschließen.

Das Vorkommen von Arten der Roten Liste oder Arten mit einem hohen Schutzstatus (streng geschützt, Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie) kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Bedeutung des Gebietes als Bruthabitat für bodenbrütende Arten ist als gering zu bewerten.

Fledermäuse

Die zu bewertende Fläche weist keine Strukturen auf, die ein Quartiersangebot für Fledermäuse besitzen. Auch besitzen die im Plangebiet vorhandenen Strukturen eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse als gering zu bewerten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezogen auf Fledermäuse sind nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen Pflanzenarten frischer Standorte auf. Versteckmöglichkeiten für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Auch sind keine Strukturen vorhanden, die als Lebensraum für Amphibien von Bedeutung sind.

Im Rahmen der Kartierungen für den Bebauungsplan Marwitzer Straße 64a konnte auf den benachbarten Flächen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden, so dass ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet auf Grund der fehlenden Strukturen (besonnte offene Plätze, Versteckmöglichkeiten) auszuschließen ist.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität⁵.

Das Plangebiet wird durch brachliegende artenarme Wiesenflächen gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, "Klimadaten der DDR", Beobachtungszeitraum 1951-1980):

Temperatur:	Jahresmittel 8,8 °C, Januarmittel - 0,8 °C, Aprilmittel 8,3 °C, Julimittel 18,3 °C, Oktobermittel 9,7 °C Wärmster Monat: Juni, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 575 mm, Mittel April bis September 331 mm, Mittel Oktober bis März 244 mm Niederschlagsreichst Monat: Juni (68 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (34 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Die aufgelassenen Wiesenflächen und Gartenbrachen besitzen eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Mikroklima.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch Gartenbrache und Grünlandbrache gekennzeichnet und besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnaher Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung. Als für das Landschaftsbild prägender Baumbestand ist die Eiche auf dem Gartengrundstück zu nennen.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Bötzow und ist allseitig von Wohnbebauung umschlossen. Entsprechend der Lärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg ist die Berliner Straße (L17) als Straße mit mehr als 8000 Kfz/Tag in einer Entfernung von 1,3 km. Nach der Lärmkartierung 2012 gehen ebenfalls von der Veltener

Straße Lärmemissionen aus, die jedoch ebenfalls keine Auswirkungen auf das Plan-
 gebiet haben.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern
 zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern
 nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu
 berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem
 Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirk-
 zusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

**6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der
 Planung**

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächst liegenden Natura 2000 und Naturschutzge-
 bieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete
 Auch liegt die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet.

6.2.2.2 Fläche

Im Plangebiet sind derzeit keine Versiegelungen vorhanden. Durch die Vorgaben des
 Bebauungsplanes können bis zu ca. 0,17 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden.
 Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Da das Plange-
 biet innerhalb eines bereits bebauten Bereichs liegt, gehen keine land- oder forstwirt-
 schaftlichen Nutzflächen verloren.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen mög-
 lich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Bestand		
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	versiegelt
Größe in m ²	4.250	0
Versiegelungsgrad in %	0	100
anrechenbare Versie- gelung in m ²	0	0
anrechenbare Versie- gelung der Gesamtflä- che in m ²		0

Planung			
Nutzungsart	WA	Überschreitung durch	Öffentliche Ver-

	GRZ 0,25	Nebenanlagen	kehrfläche
Größe in m ²	3.886	3.886	350
Versiegelungsgrad in %	25	12,5	70**
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	972	486	245
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	1.703		

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	1.703 m²
---	----------------------------

** incl. Mulden und Nebenanlagen

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von rund 1.700 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,197 ha Grünlandbrache, 0,156 ha Gartenbrache sowie 0,072 ha Gehölzfläche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Die im Plangebiet vorhandene Eiche wird zum Erhalt festgesetzt.

6.2.2.6 Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitate von Fledermäusen sowie Nahrungshabitate von Vögeln in geringem Umfang beeinträchtigt.

Baubedingt kann es für alle potentiell vorkommenden Tierarten zu Konflikten kommen, wenn es in Folge zur Tötung einzelner Individuen bzw. zur Störung kommt. Insgesamt geht von der Realisierung des Planes kein signifikant höheres Tötungsrisiko für geschützte Arten aus.

Erhebliche Auswirkungen für geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da auf der Fläche keine Strukturen vorhanden sind, bzw. beseitigt werden, in denen dauerhaft geschützte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden sein könnten.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung (GRZ 0,25) ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche liegt derzeit brach. Sie besitzt eine geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Eine geordnete Bebauung der Fläche mit Einfamilienhäusern, die sich ins Ortsbild einfügen, wird sich positiv auf das Ortsbild von Bötzwow auswirken. Des Weiteren tragen die Festsetzungen, auf jedem Grundstück je angefangene 300 m² überbaubare Fläche einen Laub- oder Obstbaum zu einer Durchgrünung des Gebietes bei.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen aus der benachbarten Biogasanlage ist nicht gegeben.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Bötzwow neuer Wohnraum für Familien geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen, da insbesondere Familien mit mehreren Kindern bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Familien zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Baumanpflanzung (Festsetzung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierdurch soll der naturnahe Charakter des Siedlungsgebietes erhalten werden. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden⁶.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste auf der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitats für Vögel sowie Jagdhabitats von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Baunutzungsverordnung sieht für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von bis zu 0,4 vor. Hiermit sind eine höhere Versiegelung sowie eine stärkere Inanspruchnahme von Flächen verbunden. Gleichzeitig würde sich das Wohngebiet auf Grund der höheren Versiegelung damit weniger gut in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt und befindet sich in räumlicher Nähe zum Siedlungsgebiet. Eine Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich neuer Wohnraum für Familien geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen, da insbesondere Familien mit mehreren Kindern Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

6.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin brach liegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich.

6.2.8 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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 dienende 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. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und ge-

geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung 19.03.2019
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten⁷
- Geoportal Brandenburg

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist jedoch davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)⁸. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
--------------	--

dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche
Betriebsbedingte Wirkungen	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"⁹. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z. B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in

der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" liegt nördlich des Ortszentrums von Bötzw, Gemeinde Oberkrämer und hat Größe von 0,43 ha. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,25 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen festgelegt. Hiermit ist beabsichtigt, den Bau von 5 Einzelhäusern zu ermöglichen.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rund 1.700 m² möglich.

Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können rund 1.700 m² zusätzlich versiegelt werden.

Wasser

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von 5 – 10 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Pflanzen und Biotop

Im Plangebiet sind überwiegend Brachflächen mit Aufwuchs von Robinien vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust dieser Biotopstruktur verbunden. Die im Plangebiet vorhandene Eiche wird zum Erhalt festgesetzt.

Tiere

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Europäische Brutvögel

Das Plangebiet ist als Lebensraum für europäische Brutvögel von mittlerer Bedeutung und weist kein Potential an Baumhöhlen auf. Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit geschützter Lebensstätten für Gebäudebrüter ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Jagdreviers für Fledermäuse. Das Gebiet weist keine geschützten Lebensstätten auf. Auch Gehölzbestände, die eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Arten

Ein Vorkommen der Zauneidechse oder weiterer geschützter Arten ist nicht zu erwarten (Ergebnis der Begehung am 19. März 2019).

Klima / Luft

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer höheren Verdunstung sowie einer stärkeren Aufheizung von Flächen

Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Die Entwicklung eines Gebietes mit einer Einzelhausbebauung hat positive Auswirkungen auf das Siedlungs-/Ortsbild.

Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Durch die Schaffung von Wohnraum für Familien wirkt sich die geplante Bebauung positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Anpflanzung von Bäumen

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da das B-Plan-Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

6.3.4 Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 25]).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09 S. 186).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - 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.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 27. September 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63/2018 "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" aufzustellen.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer am 5. Dezember 2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“ gebilligt.

7.3 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 sind 29 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Januar 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" in der Fassung vom 20. September 2019 wurde in der Zeit vom 13. Januar 2020 bis einschließlich 14. Februar 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am den Bebauungsplan "Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel" als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllsammelplatz ist ein Müllsammelplatz zur Sammlung und Entsorgung der anfallenden Haushaltsabfälle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Die Größe der Baugrundstücke darf 700 qm nicht unterschreiten.(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen der Feuerwehr. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

7. Je 300 qm angefangene Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Pflanzliste

Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstgehölze (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Malus domestica	Kulturapfel (in alten Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in alten Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in alten Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in alten Sorten)

Quellenverzeichnis

- ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 18. März 2019. Die Daten entstammen der Bevölkerungsstatistik für Berlin und Brandenburg.
- ² Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030; Landesamt für Bauen und Verkehr; Hoppegarten, 2018.
- ³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung.
- ⁴ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.
- ⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁶ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ⁷ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017
- ⁸ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Anhang

Anhang A: Biotopkartierung

