

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

Bebauungsplan Nr. 65/2019
"Wohngebiet östlich Veltener Straße 42"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Begründung
Festsetzungen



Satzung
März 2020

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 / 2019 Foto Deckblatt R. Ludewig 2010

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes

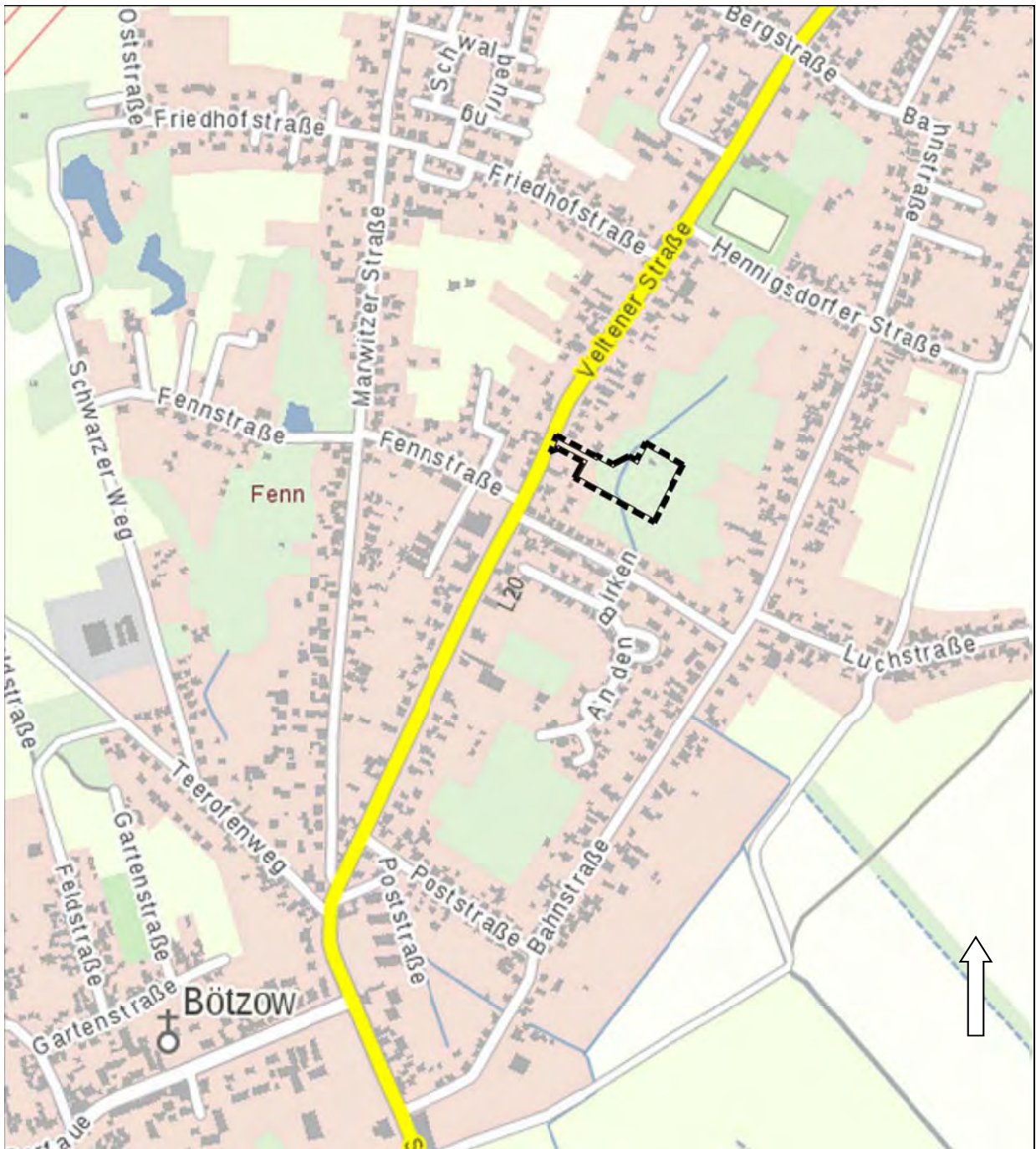
I	Planungsgegenstand und Planungsziele	5
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Plangebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.3.1	Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss	7
1.3.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungsziele, Planungserfordernis	8
2.1	Planungsziele	8
2.2	Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung	9
2.3	Keine Inanspruchnahme von genutzten Fläche für die Landwirtschaft oder Wald	10
2.4	Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel	10
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	10
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	10
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	12
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	14
4.1	Übersicht	14
4.2	Bestand im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	15
4.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	16
5.	Erschließung	16
5.1	Straßenseitige Erschließung	16
5.2	Ver- und Entsorgung	17
5.2.1	Abfallentsorgung	17
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	17
5.3	Niederschlagsentwässerung	19
5.4	Ruhender Verkehr	20
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	20

6.	Boden, Grundwasser	20
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.1	Allgemeine Angaben zu Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.2	Baugrundgutachten	21
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	24
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	24
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	25
6.5.	Kampfmittelbelastung	26
7.	Natur und Landschaft	26
7.0	Vorbemerkungen	26
7.1	Biotope	27
7.1.1	Biotopverbund	27
7.1.2	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	28
7.1.3	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	28
7.1.4	Biotoptypenkartierung und -bewertung	30
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	32
7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	32
7.2.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	34
7.2.3	Baumschutz	35
7.2.4	Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan	35
7.3	Fauna	36
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	37
	- Fachbeitrag Artenschutz -	37
8.1	Rechtliche Anforderungen	37
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	38
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	38
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes (Untersuchungsgebiet) als Habitat	38
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	39
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	39
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	40
8.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	40
8.3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	41
8.4	Erfassungen geschützter Arten	41
8.4.1	Erfassungsprotokolle	41
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	45
8.5.	Avifauna	46
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	46
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	46
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	46
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	46
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	46
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	47
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten (Untersuchungsgebiet)	47
8.5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	47
8.5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna (Untersuchungsgebiet)	48
8.5.6	Artenschutzprüfung Avifauna	49
8.5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	49
8.5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	49
8.5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	49
8.5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	50
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	50
8.7	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	50
8.8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	51

8.9	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	51
II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	52
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	52
1.1	Raumordnung und Landesplanung	52
1.2	Regionalplanung	57
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	57
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	57
4.	Immissionsschutz	58
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	58
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bereich des Plangebietes	58
4.3	Verkehrslärm	60
4.3.1	Vorhandene Belastung durch Verkehrslärm	60
4.3.2	Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes in der vorliegenden Planung	61
4.4	Klimaschutz	63
5.	Kommunale Planungen nach dem BauGB	64
5.1	Flächennutzungsplan	64
5.1.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	64
5.1.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	65
5.1.3	In Aufstellung befindlicher geänderter Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer	66
5.2	Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw	66
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	69
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	69
1.1	Planungskonzept	69
1.2	Geplante Erschließung	69
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	74
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	75
3.1	Grundflächenzahl	75
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	75
3.3	Geschossfläche	76
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	76
4.1	Bauweise	76
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	77
5.	Mindestgrundstücksgröße	78
6.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	78
7.	Geplante private Straßenverkehrsfläche	79
8.	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	79
9.	Geplante Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	80
10.	Festsetzung der Geländehöhe	80
11.	Nachrichtliche Übernahmen	81
12.	Städtebauliche Kennwerte	81
13.	Durchführung der Planung	81
IV.	Auswirkungen der Planung	81
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	81
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	82
	Rechtliche Grundlagen	83
	Quellen	83
	Bebauungsplan Nr. 65/2019 "Wohngebiet östlich Veltener Straße 42"	85
	Textliche Festsetzungen	85
	Planzeichnung	87
	Planzeichenerklärung	88
	Anlagen	89
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	89
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	91

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



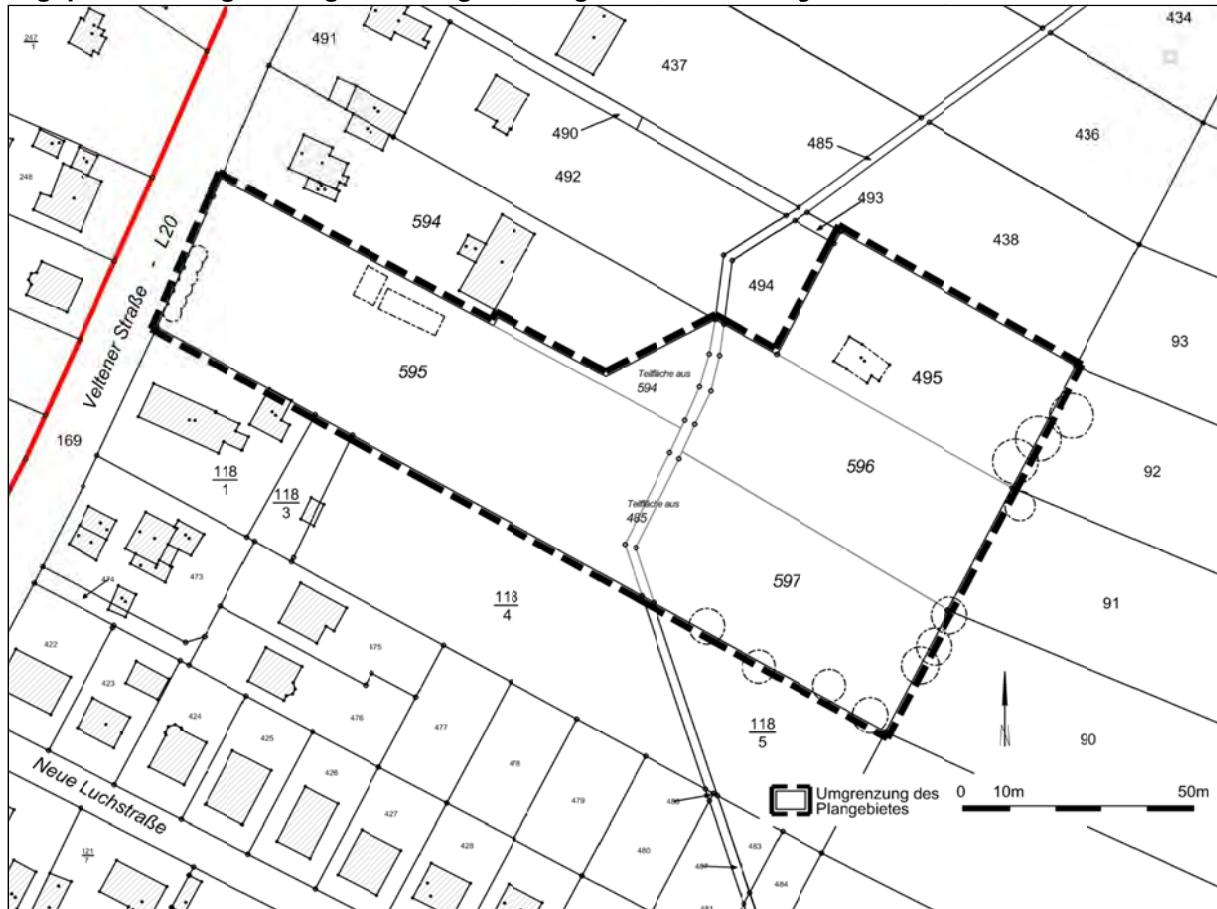
Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

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

I / 1.3 Plangebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

I / 1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss



Ausschnitt Liegenschaftskarte

Das Plangebiet umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan im OT Bötzw ein unbebautes Grundstück zwischen bebauten Grundstücken Veltener Straße 40 und 42 sowie unbebaute Grundstücke hinter den Wohnbaugrundstücken Veltener Straße 42 und 44 gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Nordosten, Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an private Grünflächen des Quartierinnenbereichs.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 595, 596, 597, 495 und 485(tlw.) und 594(tlw.) der Flur 10, Gemarkung Bötzw. Es hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

I / 1.3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme **des Landesamtes für Umwelt, Belang Immissionsschutz** wurde der **Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt geändert:** (siehe unter II./4.)

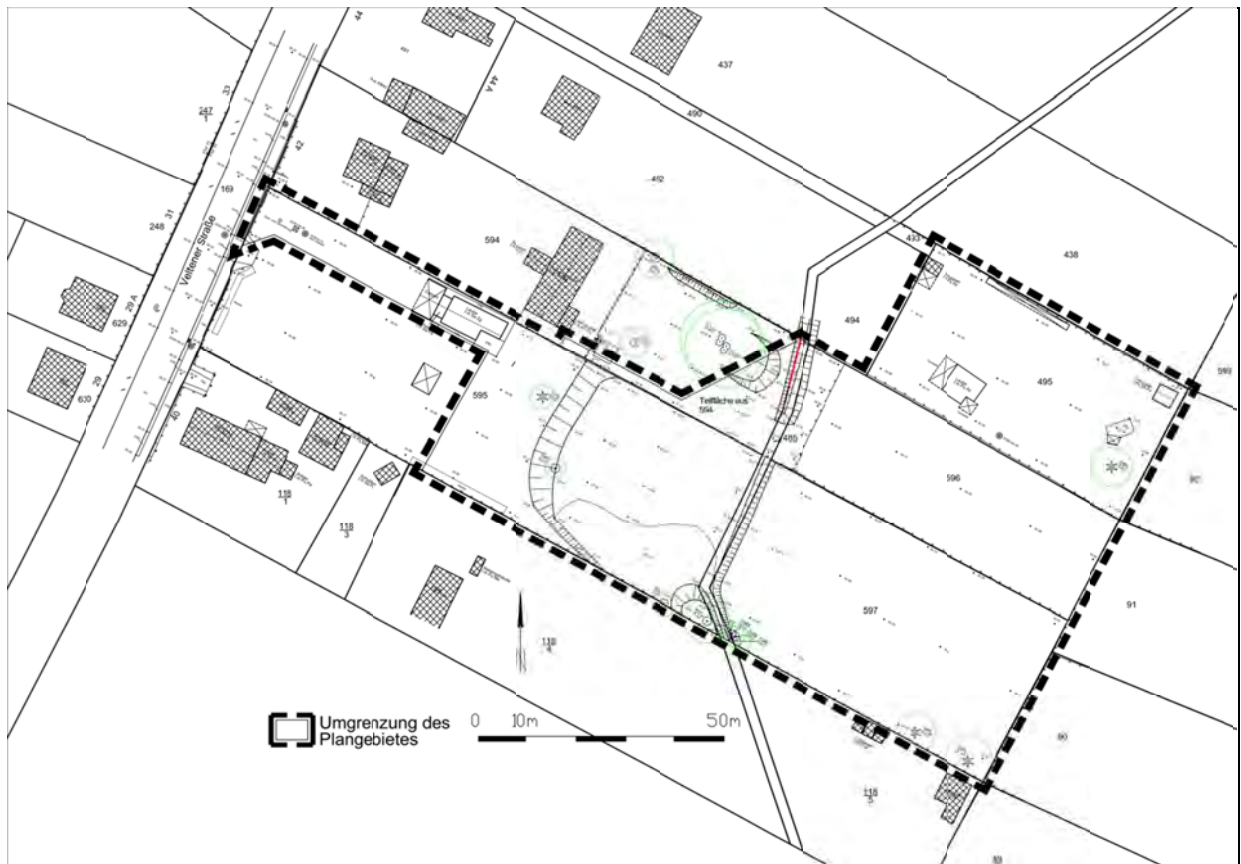
- Verkleinerung des Plangebietes im Bereich der Wohngebietsfläche bis zu einer Tiefe von 51,6 m hinter der Veltener Straße
- entsprechende Verschiebung der Teilfläche WA 1, für die die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite oder alternativ schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten für Schlafräume festgesetzt sind.

Für den Bereich bis 70m Tiefe hinter der Veltener Straße besteht bereits der rechtskräftige Textbebauungsplan Nr. 03 /2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw , der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auf der Grundlage des bestehenden Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 sind bereits Bauantragsunterlagen für die betreffende Lückenbebauung an der Veltener Straße in Vorbereitung, sodass hier für den neu aufzustellenden Bebauungsplan kein Planerfordernis mehr besteht.

Hierzu erfolgte die eingeschränkte Beteiligung des Landesamtes für Umwelt und des Vorhabenträgers als betroffener Grundstückseigentümer gemäß §4a(3) BauGB. Beide stimmten der Änderung zu.

In der abschließenden Planfassung hat der vorliegende Bebauungsplan dem entsprechend folgenden Geltungsbereich:

Lageplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Darstellung auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes (Plangrundlage des Bebauungsplanes)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der abschließenden Planfassung die Flurstücke 595, 596, 597 (teilweise), 495 und 485(tlw.) und 594(tlw.) der Flur 10, Gemarkung Bötzw.

Er hat eine Größe von ca. 0,90 ha.

I / 2. Planungsziele, Planungserfordernis

I / 2.1 Planungsziele

Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Zur Entwicklung einer ortsüblichen Bebauungsdichte und Siedlungsstruktur im Plangebiet sind hierfür insbesondere folgende Festsetzungen geplant:

- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- maximal 2 Vollgeschosse
- 700m² Mindestgrundstücksgröße

Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen.

Die Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung

Weiterführende Hinweise**Zum Planerfordernis der Aufstellung eines BPL**

„Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren umfassend herauszuarbeiten.

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

Die Gemeinde Oberkrämer hatte im **Juni 2019** ca. **11.830 Einwohner**. Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungsziel soll eine Anzahl von **maximal 13.000 Einwohnern** auch im Zeitraum bis **2030** nicht überschritten werden. Nur so ist es der Gemeinde möglich, den durch Zuzug in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere Schulen, Hort- und Kita-Angeboten angemessen zu decken.

Geht man von ca. 11.830 Einwohnern im Juni 2019 und einem Anstieg auf 13.000 Einwohner im Jahr 2030 aus, ergibt sich für die Gemeinde Oberkrämer für den Zeitraum **2019 bis 2030 ein Zuwachs von 1.170 Einwohnern**.

Im Jahr **2030** wird die **durchschnittliche Haushaltsgröße** im Gemeindegebiet wegen der erheblichen Alterung der Bevölkerung auch in der Gemeinde Oberkrämer voraussichtlich **unter 2,0 Personen pro Haushalt** liegen. (Vergl. **Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvorberechnung - 2017**, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017)

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 Großelterngeneration immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von einer Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch 14,2 % 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. 13.000
durchschnittliche Haushaltsgröße 2030:	2,0 (maximal)
Einwohnerzahl 2019:	ca. 11.830
durchschnittliche Haushaltsgröße 2019	ca. 2,3*

(* 2016 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Oberkrämer **2,36** Einwohner pro Wohnung. Da für 2019 kein aktueller Wert vorliegt und die Haushaltsgrößen wegen der zunehmenden Alterung der Bevölkerung seither rückläufig sind, wurde dieser Wert auf 2,3 abgerundet.)

Hieraus ergibt sich:

	Jahr 2030		Jahr 2019
Erweiterungsbedarf 2019 bis	<u>13.000</u>		<u>11.830</u>
2030 Gemeinde Oberkrämer	= 2,0	-	2,3
	= 6.500 WE	-	5.143 WE
	=		<u>1.357 WE</u>

Für die **Gemeinde Oberkrämer** ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den Zeitraum 2019 **bis 2030** dem entsprechend ein **Bedarf von 1.357 Wohneinheiten** auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren in Verbindung mit dem absehbaren Zuzug in die Gemeinde.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 9 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 2019 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 gezäunt. Ein Teil der Flächen wird als Wohngärten oder Erholungsgrundstücke genutzt. Eine Nutzung der Binnenfläche für die Landwirtschaft ist unter diesen Bedingungen nicht mehr möglich. Auch Wald ist innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes nicht vorhanden. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche ihrem Nutzungszweck entzogen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

„2. Belange des FD Landwirtschaft und Naturschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes ist nicht angezeigt.“

I./ 2.4 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

1.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

1.1.1 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel / Leitlinien

Der Landkreis 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 dem in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.“

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 überschlüssigen 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.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages einschließlich der Erfassungen der geschützten Arten, die im Plangebiet einen Lebensraum haben.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 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 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.

§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. 0,90 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,72 ha
(Davon ca. 0,07 ha WA bereits durch Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“ festgesetzt, siehe unter II./5.2, demnach zusätzlich Fläche WA =0,65 ha)	
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,72 ha x 0,25 = 0,18 ha = 1.800 m ²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.800 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Prüfung kumulierender Wirkung

Im gleichen Quartierinnenbereich wie der hier geplante Bebauungsplan erfolgte 2018 / 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes **BP 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"**. Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

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 auch bei gemeinsamer Betrachtung des hier aufzustellenden Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes BP 61/2018 mit ca. 1.800 m² + 950 m² = 2.750 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Grundsätzlich wäre es 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.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass das Planvorhaben sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben befindet.

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. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

I / 4.1 Übersicht



Darstellung auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes öbVI Noffke & Bertel (Plangrundlage des Bebauungsplanes)

Das Plangebiet umfasst größtenteils unbebaute Flächen, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland, Lagerfläche für Brennholz sowie als Erholungsgärten genutzt wurden.

Der Westteil und der Nordostteil waren bis 2019 als **Erholungsgärten** mit Erholungsbungalows genutzt. Die baulichen Anlagen (überdachte Freisitze, halbeingegrabener Fertig-Pool, Holzlager, Bungalows) in der Summe ca.330m² wurden ab Frühjahr 2019 im Zuge des Eigentümerwechsels teilweise bereits rückgebaut.

Die Flächen im Süden und Südosten - der überwiegende Teil des Plangebietes - sind ruderales Wiesen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich das Flurstück eines früheren **Grabens**, der das Plangebiet früher von Nord nach Süd querte. In der Örtlichkeit ist jedoch kein Graben mehr vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"**, dessen Plangebiet sich nördlich des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes am gleichen Grabenflurstück befindet, teilte der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** mit eMail vom 05.06.2018 zum betreffenden 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. (...)“

Es ist vereinzelter Gehölzbestand vorhanden (siehe unter I./7.).

I / 4.2 Bestand im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)



Zufahrt zum Plangebiet



Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes (Wochenendhaus, überdachter Freisitz)



Bereich des früheren Grabens, Blick nach Süd



Blick zum nordöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von Südost über das Plangebiet (südlicher Teil)



Blick von Südost über das Plangebiet (nördlicher Teil)



Nordöstlicher Teil des Plangebietes mit Wochenendhaus



Nordöstlicher Teil des Plangebietes mit Wochenendhaus und Überdachung

I / 4.3 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienwohnhäusern geprägt. Auf einem Grundstück an der Veltener Straße südwestlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich auf einem für Wohnzwecke genutzten Grundstück nach Angaben des Branchenbuches auch der Sitz einer Bautischlerei und Bauschlosserei.

Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss ggf. in einem Dachraum befindet.

Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen Gestaltungsspielraum auf.



Wohngebäude an der Veltener Straße



Wohngebäude an der Veltener Straße



Bebauung südlich angrenzend an das Plangebiet



Bebauung nördlich angrenzend an das Plangebiet

I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen 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 nach Nord

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 Versorgungsnetze 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./7)

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 Versorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich der Veltener Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Die **E.DIS AG Netz GmbH** teilte mit Schreiben vom 20.12.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Nahbereich.

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, auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Leistungsanmeldungen ermittelt werden.“

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Veltener Straße sowie Hausanschlüsse dargestellt. Die Hinweise aus der Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes entsprechend zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **OWA GmbH Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 25.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„In der Veltener Straße sind gemäß beiliegendem Planauszug öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung vorhanden.

Wir gehen davon aus, dass die Zuwegung für die geplante Bebauung privat bleiben wird. Beim Schmutzwasser ist der Übergabepunkt die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bauraum. Sollte der vorgestreckte Anschluss höhenmäßig nicht ausreichend sein, ist vom Investor ein kostenpflichtiger Umbau zu beantragen.

Die Trinkwasserversorgung kann mit dem Abschluss einer Erschließungsvereinbarung geregelt werden. Die diesbezüglichen technischen Abstimmungen sind 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 den im Planauszug markierten Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet.“

Berücksichtigung:

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

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (für EMB Energie Mark Brandenburg GmbH) teilte mit Schreiben vom 17.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 beigelegten 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 beigelegten 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 Maßstabgenauigkeit. 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.

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 1:500 / Plangröße DIN A3), Plan (Maßstab 1 :10000 I Plangröße DIN A4) 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 aus der Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes entsprechend 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 Wohngebietes auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit Schreiben vom 14.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 Planverfahren Dritter entgegenzunehmen 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 beigelegten Plan ersichtlich sind.

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

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail Planauskunft.brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anla-

gen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" - 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 Neubaugebietes gesichert.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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 werden. Oder nutzen Sie hierfür die WebApplikation „Ein Eingangstor NBG": www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebietemelden?

Im Absatz III./1.2 „Geplante Erschließung" wird festgehalten, dass die innere Erschließung des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche erfolgen wird. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden 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. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch 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 Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland 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 Leitungsauskunftsportale der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen 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 „Planauskunft_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 aus der Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes entsprechend zu berücksichtigen. 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.

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.

Das Grabenflurstück, das im mittleren Bereich das Plangebiet quert, steht als Vorflut für die Ableitung von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung, da hier kein funktionsfähiger Graben mehr vorhanden ist.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe unter I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz sowie III.

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 Bötzwow besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkte befindet sich in der Veltener Straße (ca. 6 Gehminuten zu Haltestelle Bötzwow Schule und ca. 10 Gehminuten zu Haltestelle Sportplatz). Von hier aus verkehren 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. 20 Gehminuten nördlich vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 ebenfalls Richtung Hennigsdorf.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhen

I./ 6.1.1 Allgemeine Angaben zu Geologie, Hydrologie, Geländehöhen

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

- Unmittelbar an der Veltener Straße:

Windablagerungen (Dünen): Sand, fein- und mittelkörnig

- im mittleren Bereich des Plangebietes:

Moorbildungen (Niedermoor): Seggen-, Roehricht- und Bruchwaldtorf

- im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes:

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:

Gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtälern

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >10 - <=20 m

- Plangebiet liegt in einem Bereich mit Verbreitung bindiger holsteinzeitlicher Einlagerungen

- Plangebiet liegt in einem Bereich mit Verbreitung bindiger Einlagerung, Einstufung unsicher

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 bei

- ca. 35,3 m über NHN im Westen des Plangebietes an der Zufahrt an der Veltener Straße
- ca. 35,0 m über NHN im Mittel im westlichen Teil des Plangebietes
- ca. 33,1 m über NHN im Mittel im eingesenkten Teil des Plangebietes westlich des früheren Grabens Teil des Plangebietes
- bis ca. 34,6 m über NHN ansteigend in der Mitte der östlichen Grenze des Plangebietes

Früherer Graben im Plangebiet

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

Die Aufschlussansatzpunkthöhen beziehen sich auf einen Festpunkt (Oberkante Kanaldeckel, siehe Anlage 1), dem eine angenommene, lokale Höhe von 10,00 m zugeordnet wurde.

Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen kann im Untersuchungsgebiet von folgendem Schichten-
aufbau ausgegangen werden:

Die Geländedeckschicht bilden ein 0,20 m bis 0,30 m mächtiger Mutterboden aus humosen Feinsanden sowie 0,40 m bis 1,30 m mächtige anthropogen gestörte / aufgefüllte Böden. Die Auffüllungen setzen sich aus schwach humosen bis humosen Feinsanden zusammen, die vereinzelt Fremdstoffe in Form von Ziegelresten führen.

Unterhalb der Geländedeckschicht schließen sich außerhalb der Senke (RKS 1/19 und 5/19) bis zu den End-
tiefen der Sondierungen gewachsene nichtbindige Feinsande an.

Innerhalb der Senke (RKS 2/19, 3/19, 4/19, 6/19, 7/19 und 8/19) wird die Geländedeckschicht (Mutterboden /
Auffüllungen) überwiegend von einem 0,20 m bis 0,30 m starken Schluff unterlagert. Im Bereich der RKS 2/19
wurde unterhalb der Auffüllungen ein 0,30 m starker Torf erbohrt.

Im Anschluss folgen bis zu den Endtiefen der Sondierungen gewachsene nichtbindige Feinsande.

Das Bohrgut war organoleptisch unauffällig. Die Aufschlussprofile sind in der Anlage 2 dargestellt.

2.4 Wasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in Tiefen zwischen 0,75 m und 2,80 m bzw. in Höhe der lokalen
Ordinaten zwischen 6,77 m und 7,33 m freies Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters
angeschnitten.

Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Grundwasseroberfläche von mehreren Dezimetern ist zu
rechnen. Grundwasserhochstände sind in der Regel im Winter/Frühjahr, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst
zu erwarten.

Vorbehaltlich der beantragten, jedoch noch nicht vorliegenden Grundwasserauskunft, wird für die Bemessung
von Versickerungsanlagen empfohlen, einen mittleren Höchstgrundwasserstand mit etwa 0,60 m oberhalb der
angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen etwa 7,40 m und 7,90 m zu be-
rücksichtigen. Der höchste zu erwartende Grundwasseranstieg wird mit etwa 1,00 m oberhalb der angetroffen-
en Grundwasserstände in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 7,80 m und 8,30 m eingeschätzt.

(...)

2.7 Ergebnisse / Bewertung der chemischen Analytik - Boden

Für die orientierende Einschätzung der Verwertbarkeit des bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushu-
bes wurde eine Mischprobe entnommen und der vorgesehenen chemischen Analytik gemäß LAGA unterzo-
gen. Die Mischprobe ist wie folgt zusammengestellt worden:

Mischprobe 1 RKS 1/19 - RKS 8/19 Entnahmetiefe 0 - 0,20 m / 0,50 m

Geländedeckschicht (Auffüllungshorizont / Mutterboden)

Es lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen: Das Probematerial der Mischprobe MP 1 ist nach LA-
GA als **Z 2** - Material zu bewerten. Verursachender Parameter ist TOC im Feststoff.

Die einzelnen Analysenergebnisse sind im Prüfbericht (Anlage 4) enthalten.

3. Schlussfolgerungen

3.1 Baugrundbewertung

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden die anstehenden Böden bzgl. ihrer Tragfähigkeit wie
folgt eingeschätzt:

Die im Untersuchungsgebiet unterhalb des Mutterbodens, der Auffüllungen und des Torfes anstehenden
nichtbindigen Sande stellen in mitteldichter Lagerung einen gut tragfähigen, gering setzungsfähigen Baugrund
dar.

Gegebenenfalls anzutreffende lockere gelagerte minerogene Auffüllungen erfordern eine Nachverdichtung.

Humos durchsetzte und organische Böden müssen ausgetauscht werden.

Der Schluff in steifer Konsistenz kann im Untergrund verbleiben. Aufgeweichter Schluff muss ausgetauscht
werden.

Der tragfähige mineralische Baugrund steht in den einzelnen Aufschlussbereichen unterhalb folgender Ord-
naten an:

Tabelle 2 Ordinaten des tragfähigen mineralischen Untergrundes

Aufschluss	m u. GOK	m lokal	Aufschluss	m u. GOK	m lokal
RKS 1/19	0,50	9,33	RKS 5/19	0,40	9,17
RKS 2/19	1,60	7,50	RKS 6/19	0,60	7,57
RKS 3/19	0,20	7,56	RKS 7/19	0,20	7,52
RKS 4/19	0,20	7,50	RKS 8/19	0,30	7,60

3.2 Hinweise zum Straßenneubau

Im Untersuchungsgebiet stehen für das geplante Bauvorhaben unterhalb der humos durchsetzten Böden
(OH) und dem Torf ausreichend tragfähige mineralische Böden im Baugrund an. Die humos durchsetzten
Oberböden, die Auffüllungen und der Torf sind zur Anlage der vorgesehenen Verkehrsflächen abzutragen und
bis in Höhe des Planums durch nichtbindige, gut verdichtbare Sande/Kiese zu ersetzen. Das Planum ist sorg-
fältig mit geeigneten Verdichtungsgeräten nachzuverdichten.

Die nach dem Geländeabtrag zur Anlage des Planums in ausreichender Mächtigkeit anstehenden Sande der
Frostempfindlichkeitsklasse F 1 erfordern keine frostsichernden Maßnahmen (Einbau einer Frostschutz-

schicht). Auf Grund der Kornzusammensetzung der anstehenden Böden (enggestufte Sande) ist jedoch nicht zu erwarten, dass das Kriterium bzgl. des Verformungsmoduls für einen Straßenoberbau der Belastungsklasse 0,3 auf nicht frostempfindlichen Boden von $E_{v2} \geq 80$ Mpa durch die Verdichtung des Untergrundes erreicht werden kann. Bei einer optimalen Verdichtung werden erfahrungsgemäß Werte zwischen 60 und 80 Mpa erzielt. Daher ist die Dicke der ungebundenen Tragschicht zu erhöhen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit den Untergrund zu verbessern oder zu verfestigen.

Da die F1 - Böden in der Regel einen E_{v2} -Wert von mindestens 45 Mpa aufweisen, können die in der Stärke erhöhten ungebundenen Tragschichten (Schotter- oder Kiestragschicht) gemäß der RStO 12, Tafel 1, Zeile 5 und Tafel 3, Zeile 3 unmittelbar auf dem F1 - Boden angeordnet werden.

Unter Voraussetzung, dass auf dem Planum ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45$ MPa erzielt wird, werden gemäß den RSTO für die Anlage der Verkehrsflächen folgende Aufbauten vorgeschlagen:

Tabelle 3 Aufbau der Verkehrsflächen

Asphaltbauweise	Fahrbahn Bk0,3	Pflasterbauweise	Fahrbahn Bk0,3
Asphaltdecke	0,04 m	Pflasterdecke	0,08 m
Asphalttragschicht	0,08 m	Bettung	0,04 m
Schotter- oder Kiestragschicht*	0,25 m oder 0,30 m* ($E_{v2} \geq 120$ Mpa)	Schotter- oder Kiestragschicht	0,25 m oder 0,30 m* ($E_{v2} \geq 120$ Mpa)
nicht frostempfindlicher Untergrund / Unterbau	- ($E_{v2} \geq 45$ Mpa)	nicht frostempfindlicher Untergrund / Unterbau	- ($E_{v2} \geq 45$ Mpa)

In Höhe des Planums ist ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45$ MN/m² nachzuweisen. Lässt sich der erforderliche Verformungsmodul auf dem Planum nicht durch Verdichten erreichen, ist der Untergrund zu verbessern oder zu verfestigen bzw. die Dicke der ungebundenen Tragschichten zu vergrößern.

3.3 Hinweise zur Verlegung von Leitungen und Kanälen

Im Untersuchungsgebiet stehen für die Verlegung von Kanälen und Leitungen ausreichend tragfähige mineralische Böden in Form von nichtbindigen Sanden an. Die Sande sind für die Auflagerung und Einbettung der Kanäle und Leitungen geeignet. Die Verlegung kann direkt in den Sanden erfolgen.

Revisionsschächte können ebenfalls in den anstehenden gewachsenen Böden gegründet werden. Für die Verfüllung der Rohrgräben ist bis auf die humosen Böden der Auffüllungen der Erdaushub verwendbar. Das Verfüllmaterial muss lagenweise eingebaut und sorgfältig verdichtet werden. Für die Einbettung bis 0,3 m oberhalb des Rohrscheitels sind Materialien mit einem Größtkorn von 20 mm zu verwenden. Innerhalb der Leitungszone und im Bereich bis 1,0 m oberhalb der Leitung dürfen grundsätzlich nur leichte Verdichtungsgeräte eingesetzt werden. Für die Verdichtung der Leitungszone gilt bei rolligen Böden ein Verdichtungsziel von ≥ 97 % der Proctordichte.

Erfolgt die Leitungsverlegung unterhalb von Verkehrsflächen, muss die Verdichtung des Verfüllmaterials entsprechend den Anforderungen des Straßen- und Wegebaus erfolgen.

(...)

3.5 Hinweise zur Regenwasserversickerung

Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von etwa $1 - 2 \times 10^{-4}$ m/s (n. Beyer) einen durchlässigen Untergrund dar.

Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ($k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s). Die Sande sind für die Versickerung von Niederschlagswässern geeignet.

Bei einem mittleren Höchstgrundwasserstand in Höhe der lokalen Ordinate von etwa 7,40 m / 7,90 m sind im Untersuchungsgebiet auch die hydraulischen Standortvoraussetzungen für die Versickerung über Versickerungsmulden und Rigolen gegeben.

Weitere Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.

(...)

3.7 Hinweise zu Wasserhaltungsmaßnahmen

In Abhängigkeit von ggf. erforderlichen Tiefbauarbeiten kann für den Zeitraum von Erdarbeiten eine Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich werden (siehe auch 2.4). Bei den anstehenden Böden empfiehlt sich für eine ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung die Verwendung einer Spülfilteranlage.

Zur fachgerechten Ausführung der Baumaßnahme ist im Allgemeinen ein Grundwasserabstand von etwa 0,30 m bis 0,50 m zur tiefsten Aushubsohle zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung zu Schäden an umliegenden Bebauungen führen kann. Die Durchführung von Beweissicherungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen an den im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung liegenden Gebäuden sind ratsam, um gegebenenfalls unberechtigten Schadensersatzansprüchen begegnen zu können.

(...)

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 mit Schreiben vom 16.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 können über das Archiv des LBGR angefragt werden.

Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes hingewiesen.“

I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf/Marwitz.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter I / 5.3.

Das **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Referat 23** teilte mit Schreiben vom 06.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

„5. Belange der unteren Wasserbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Zum Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Schutzzone III 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.

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.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Es 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.

Für das Plangebiet liegt der **Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 16727 Bötzow, Veltener Str. (östlich Nr. 42) Erschließung** (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 06.02.2019) vor, der zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet folgendes aussagt (siehe auch unter I./ 6.1.2):

2.4 Wasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in Tiefen zwischen 0,75 m und 2,80 m bzw. in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen 6,77 m und 7,33 m freies Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters angeschnitten.

Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Grundwasseroberfläche von mehreren Dezimetern ist zu rechnen. Grundwasserhochstände sind in der Regel im Winter/Frühjahr, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst zu erwarten.

Vorbehaltlich der beantragten, jedoch noch nicht vorliegenden Grundwasserauskunft, wird für die Bemessung von Versickerungsanlagen empfohlen, **einen mittleren Höchstgrundwasserstand mit etwa 0,60 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen etwa 7,40 m und 7,90 m zu berücksichtigen**. Der höchste zu erwartende Grundwasseranstieg wird mit etwa 1,00 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 7,80 m und 8,30 m eingeschätzt.

Gemäß o. g. geotechnischem Bericht bezieht sich die **Aufschlussansatzpunkthöhen** auf einen Festpunkt (Oberkante Kanaldeckel), dem eine angenommene **lokale Höhe von 10,00 m** zugeordnet wurde. Entsprechend vermessenem Lageplan hat der betreffende Kanaldeckel eine Höhe von **35,38 m über NHN**.

Legt man die o. g. mittleren Höchstgrundwasserstände in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen etwa 7,40 m und 7,90 m zu Grunde ergibt sich für den ungünstigeren Wert (7,90m) aus den o. g. Ausgangsdaten ein **zu berücksichtigender mittlerer Höchstgrundwasserstand von 33,3 m über NHN**.

(10,0m-7,9m=2,1m; 35,38 gerundet 35,4 m über NHN-2,1m = 33,3 m über NHN)

Zuzüglich einer notwendigen Erdüberdeckung von 1m für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ergibt sich für die Erschließungs- und Bauflächen im Plangebiet eine erforderliche **Geländemindesthöhe von 34,3 m über NHN**. (33,3 m über NHN + 1m = 34,3m über NHN)

Um diese notwendige Geländemindesthöhe im Plangebiet planerisch zu sichern, erfolgt folgende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan:

8. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zwischen Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche muss die Geländehöhe mindestens 34,3m über NHN betragen.

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

- ca. 35,3 m über NHN im Westen des Plangebietes an der Zufahrt an der Veltener Straße
- ca. 35,0 m über NHN im Mittel im westlichen Teil des Plangebietes
- ca. 33,1 m über NHN im Mittel im eingesenkten Teil des Plangebietes westlich des früheren Grabens Teil des Plangebietes
- bis ca. 34,6 m über NHN ansteigend in der Mitte der östlichen Grenze des Plangebietes

Um in der Umsetzung der Planung die im Bebauungsplan festgesetzte **Geländemindesthöhe von 34,3 m über NHN** zu erreichen, sind im mittleren und teilweise auch im westlichen Teil des Plangebietes Aufhöhungen des Geländes erforderlich.

I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

„3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

Der für die Wohnbebauung geplante Bereich östlich der Veltener Straße wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

Der für die Wohnbebauung geplante Bereich östlich der Veltener Straße wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Für das Plangebiet liegt der **Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 16727 Bötzow, Veltener Str. (östlich Nr. 42) Erschließung** (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 06.02.2019) vor, der hierzu folgende Angaben enthält (siehe ausführlich unter I./ 6.1.2):

2.7 Ergebnisse / Bewertung der chemischen Analytik - Boden

Für die orientierende Einschätzung der Verwertbarkeit des bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushubes wurde eine Mischprobe entnommen und der vorgesehenen chemischen Analytik gemäß LAGA unterzogen. Die Mischprobe ist wie folgt zusammengestellt worden:

Mischprobe 1 RKS 1/19 - RKS 8/19 Entnahmetiefe 0 - 0,20 m / 0,50 m

Geländedeckschicht (Auffüllungshorizont / Mutterboden)

*Es lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen: Das Probematerial der Mischprobe MP 1 ist nach LAGA als **Z 2** - Material zu bewerten. Verursachender Parameter ist TOC im Feststoff.*

Die einzelnen Analysenergebnisse sind im Prüfbericht (Anlage 4) enthalten.

I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 15.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„zur Beplanung 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 bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

I./7. Natur und Landschaft

I./7.0 Vorbemerkungen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 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 Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Gesetzlich geschützte Biotop- und Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

a) Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet unterliegt keiner gesetzlich festgelegten Schutzgebietskategorie.

b) Biotopschutz

Ansprache und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind plausibel dargestellt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der aus naturschutzfachlichen Gründen festgesetzte Erhalt des Strauchweidengebüsches am Südrand des Plangebietes wird begrüßt.

c) Artenschutz

Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden seit Jahresbeginn bereits 15 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäusen und weiteren Artengruppen durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Auswahl der Artengruppen sowie die Ergebnisse der Begehungen werden in der dem Planentwurf beigefügten Umweltprüfung plausibel dargestellt. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Grundsätzlich sind für den Verlust von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Ggf. notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

Die zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erscheinen zweckmäßig.

d) Eingriffsregelung

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind erfüllt. Damit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I./7.1 Biotope

I./7.1.1 Biotopverbund



Foto R. Ludewig Juni 2010

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 inneren Binnenbereich dieses Quartieres ein Gehölzbestand aus Espe, Birke, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn auf, der von der Forstbehörde als Wald klassifiziert wurde (2018). Am südlichen Rand dieses ca. 2 ha großen Biotops befindet sich das Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst Gartenbrachen und ruderales Wiesenflächen mit einigen Obstbäumen und vereinzelt aufgewachsenen Weiden und Kiefern. Wegen der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist es für den Biotopverbund nicht von erheblicher Bedeutung.

I./7.1.2 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan (siehe unter I / 1.3).

Das Plangebiet umfasst größtenteils unbebaute Flächen, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland, Lagerfläche für Brennholz sowie als Erholungsgärten genutzt wurden.

Der Westteil und der Nordostteil waren bis 2019 als **Erholungsgärten** mit Erholungsbungalows genutzt. Die baulichen Anlagen (überdachte Freisitze, halbeingegrabener Fertig-Pool, Holzlager, Bungalows) in der Summe ca.330m² wurden ab Frühjahr 2019 im Zuge des Eigentümerwechsels teilweise bereits rückgebaut.

Die Flächen im Süden und Südosten - der überwiegende Teil des Plangebietes - sind **ruderales Wiesen**, die zur Futtergewinnung gelegentlich gemäht werden (6900m²).

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine **Geländesenke** im Bereich eines Grabens, der das Plangebiet früher von Nord nach Süd gequert hat (siehe ALK), der aber seit Jahrzehnten trockengefallen ist. Im Südteil der Senke (ca.500m²) ist ein Gebüsch aus Strauchweiden aufgewachsen. Die Geländesenke selbst stellt sich als ruderales Frischwiese dar. Anzeichen für das Vorhandensein von Mooren oder temporären Gewässern haben sich aus dem Baugrundgutachten für das Plangebiet nicht ergeben. (zum Ergebnis des Baugrundgutachtens siehe unter I./6.1.2)

Nördlich und südlich des Plangebietes sind in einigen Metern Entfernung tiefer in den Untergrund eingesenkte Hohlformen festgestellt worden, die im Frühjahr 2019 noch Wasser führten, später im Jahr jedoch ebenfalls trockenfielen.

Nach Angaben der Anwohner scheint die Senke im Plangebiet lediglich einmal in den letzten 30 Jahren nach Starkregenereignissen temporär Wasser geführt zu haben – nach den Starkregenereignissen vom Sommer 2017.

Vereinzelt wurde Baumbestand in der Mitte des Plangebietes in den letzten Jahren beseitigt. Ein vorhandener Kiefernstubben und ein Weidenstubben deuten (wie auch historische Luftbildaufnahmen) auf diesen früheren vereinzelt Baumbestand im Plangebiet hin. Auch die Reste einer mehrstämmigen sehr alten **Baumweide** befinden sich noch im Plangebiet. Einer der Stämme mit 7,2 m Stammumfang und ca. 8 m Höhe (Baum Nr. 9) ist erhalten geblieben, nachdem nach Sturmereignissen ein Teilstamm umgebrochen war und der verbliebene weitgehend hohle Teilstamm entastet wurde. Der verbliebene Teilstamm zeichnet sich jedoch immer noch durch Höhlungen aus, die von Staren als Nisthöhlen genutzt werden. Im Jahr 2019 hat dieser Baumrumpf erneut ausgetrieben.

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

(die angegebenen Nummern beziehen sich auf den brandenburgischen Kartierschlüssel)



Erholungsgarten im Westen des Plangebietes (PGB 10113)



Erholungsgarten-Brache im Nord-osten des Plangebietes



dto. (PGB 10113)



Chamaecyparis-Hecke am Westrand des Plangebietes zur Veltener Straße hin



Freiwachsendes Fliedergebüsch am Nordrand des Plangebietes nahe der Veltener Straße



Scherrasen im Westen des Plangebietes (nahe der Veltener Straße) Blick nach Süd



Ruderales Wiese im Osten des Plangebietes (GMR 05113) Blick von Nord nach Süd



Ruderales Wiese im Osten des Plangebietes (GMR 05113) Blick von Süd nach Nord in Richtung Erholungsgarten-Brache im Mittelgrund links: Stubben einer im Winter 2018/19 gefällten Kiefer (115cm StU).



Ruderales Wiese im Osten des Plangebietes (GMR 05113) Blick von Ost nach West



Leicht abgesenkte Frischwiese in der Mitte des Plangebietes
Blick von Ost nach West. Im Hintergrund links der Baumrumpf
der alten Weide (siehe auch Bild rechts). Daneben ein weiterer
bereits umgestürzter Teilstamm desselben Baumes



Temporäres Kleingewässer im Verlauf des ehemaligen
Grabens südlich außerhalb des Plangebietes (Blick nach
Süd)



Temporäres Kleingewässer (künstlich?) nördlich außerhalb
des Plangebietes (Blick nach Nordwest)



Verlauf des ehemaligen Grabens am Nordrand des
Plangebietes (Blick nach Ost)



Verlauf des ehemaligen Grabens am Nordrand des
Plangebietes (Blick nach West). Im Hintergrund das
oben gezeigte temporäre Kleingewässer außerhalb des
Plangebietes.

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.3

I./7.1.4 Biotypenkartierung und -bewertung

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden
Bebauungsplan (siehe unter I / 1.3).

Biotoptypenkartierung 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
10113	Gartenbrache (PGB) einschließlich 330m ² Gebäude und versiegelte Wegeflächen 200m ² Hecke aus Flieder / Scheinzypresse	0,30	gering
05113	Ruderaler Wiese (GMR)	0,69	mittel
07102	Laubgebüsche frischer Standorte (BLM) Strauchweiden	0,05	mittel

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 Flora – Baumbestand, Baumschutz

I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung



Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche und der Baum Nr. 1 (rechts) – Kiefer am Nordostrand des Plangebietes



Baum Nr.2 (links) und Baum Nr. 3 (rechts) – Kiefern am Südrand (im Südosten) des Plangebietes



Bäume Nr. 4 bis 8 – Aufwuchs am Südrand des Plangebietes (Birken und Espen) Blick nach Süd



Im Bild links: Strauchweidengebüsch im Süden des Plangebietes



Baum Nr. 9 (Doppelstamm einer Baumweide) nach Sturmschaden, Foto Dezember 2018



Baum Nr. 9 (Doppelstamm einer Baumweide) nach Rückschnitt, Foto März 2019



Bereits Mitte März 2019 waren die Höhlungen des Stammrumpfes von Staren besetzt.



Im Bild links: Baum Nr. 9 - erhaltener Doppelstamm einer Baumweide mit als Niststätte von Staren genutzten Höhlungen und starkem Stammaustrieb (Foto Juni 2019); im Bild rechts: Baum Nr. 10: Rotfichte; im Vordergrund: Stubben einer im Winter 2018/19 gefällten Grauweide.

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
9	Salix spec.	7,20 / 4	Mitte des Plangebietes Südteil innerhalb der geplanten überbaubaren Fläche	Der hohle Stammtorso beherbergt mehrere Stammhöhlungen, die als Niststätte von Staren den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG unterliegen. Da die Äste beseitigt wurden, ist der verbliebene Stammtorso nicht windbruchgefährdet. Festsetzung zum Erhalt aus Gründen des Artenschutzes
10	Picea abies	0,78 / 5	Westteil des Plangebietes außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenzone)	erforderlichen Falls Fällantrag im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

I/ 7.2.3 Baumschutz

Auf Grund der vorliegenden Planung ist die Fällung von Bäumen zunächst nicht erforderlich. Für die Herstellung der Erschließung des Plangebietes ist ein Eingriff in den Gehölzbestand des Plangebietes nicht notwendig.

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.

Für das Plangebiet 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.

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 vorzugsweise innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die meisten Bäume im Plangebiet befinden sich außerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs. Lediglich die **Bäume Nr. 1 (Kiefer StU 0,91m)** und evtl. **Nr. 10 (Fichte StU 0,78m)** könnten ggf. bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Wege stehen, so dass im Rahmen der betreffenden **Baugenehmigungsverfahren** eine Beseitigung des betreffenden Baumes erforderlich werden könnte. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wären dann erforderlichen Falls entsprechende **Anträge auf Fällgenehmigung** an die Gemeinde Oberkrämer zu stellen. Die Beseitigung des betreffenden Baumes würde dann nach den Ausgleichsmaßgaben der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erfolgen.

I/ 7.2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan

- **Erhalt einer Baumweide**

Baum Nr. 9 (Stammtorso Weide StU 7,2m) wird zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Fortpflanzungsstätte Stare, siehe Fachbeitrag Artenschutz) **als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt**.

- **Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Vorgriff auf die Planung**

Im Vorfeld der Bauleitplanung waren bereits innerhalb des späteren Plangebietes **2 Baumfällungen** vorgenommen worden: Weide 125cm StU und Kiefer 115cm StU. (siehe auch Fotodarstellungen).

Für die vorgenommenen Baumfällungen sollen als Kompensationsmaßnahme gemäß HVE2009 im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen nun 6+5=**11 Straßenbäume** (großkronige standortgerechte Laubbäume 12-14cm StU) **als Ausgleich** gepflanzt werden (siehe städtebaulicher Entwurf).

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

6.1 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- **Erhalt und Entwicklung eines Strauchweidengebüschs**

Die gehölzbewachsene Fläche des Strauchweidengebüschs im Süden des Plangebietes ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung festgesetzt. Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** ist das vorhandene Strauchweidengehölz zu erhalten.*

Das vorhandene Strauchweidengehölz ist ein geeigneter Lebensraum für frei brütende Vogelarten sowie ein Insektennährgehölz. Am grundwassernahen Standort im Plangebiet hat es besonders gute Entwicklungschancen und soll deshalb hier erhalten werden.

I./7.3 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 Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten.

Insofern 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 (Untersuchungsgebiet)

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan (siehe unter I / 1.3).

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
10113	Gartenbrache (PGB) Sowie 200m ² Hecke aus Flieder / Scheinzypresse	- Nahrungshabitat Vögel, - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. Höhlenbrüter (Baumhöhlen) - ggf. Sommerquartier Fledermäuse - Insekten, - eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind
	Gebäude / bauliche Anlagen 330m ² Gebäude und versiegelte Wegeflächen	- Nischenbrüter - Sommerquartier Fledermäuse
05113	Ruderales Wiese (GMR)	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat von Bodenbrütern - Lebensraum geschützter Insekten
07102	Laubgebüsch frischer Standorte (BLM) Strauchweiden	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - Amphibien im Laubhumus und unter Totholz

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

I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes (Untersuchungsgebiet) als Habitat

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan (siehe unter I / 1.3).

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

Das Plangebiet liegt in einem Quartierenbereich und grenzt im Westen an eine örtliche Hauptschließungsstraße (Veltener Straße), an der noch wenig verdichtete Siedlungshausbebauung nördlich und südlich vom Plangebiet entlang der stark befahrenen Veltener Straße anliegt. 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 zugehörigen 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 nördlich und südlich benachbarte temporäre Kleingewässer,

die im Laufe des Sommers 2019 austrockneten und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an Gärten, ruderale Gartenbrachen und Gehölzaufwuchs auf ehemaligem Garten- und Grabeland inmitten des von Siedlungsbebauung und Straßen umgebenen Innenbereichsquartiers. Diese Flächen sind Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger.

Im Nordosten grenzt ein ca. 2ha großes Biotop aus aufgewachsenen Gehölzen an, das von der Forstbehörde im Jahr 2018 als Laubmischwald sommerwarmer Standorte klassifiziert wird. Wegen der Ausdehnung dieser unbewirtschafteten Fläche können dort auch Singvögel mit anspruchsvollerem Habitatsanspruch wie Nachtigall und Pirol vorkommen. Die noch nicht mit verschattendem Gehölzaufwuchs bewachsenen Flächen können potentielle Lebensräume der Zauneidechse sein.

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

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

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan (siehe unter I / 1.3).

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, Heidelerche 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 I/8.4.1 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 21.02.2019 und 04.09.2019 erfolgten 15 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.

4 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 2 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 21.05.2019, 30.05.2019, 05.06.2019, 12.06.2019 und 29.08.2019. Die Absuche mit Schwerpunkt auf thermophile Reptilien war im April bis Mitte Mai war wegen des deutlich kühlen Wetters nicht sinnvoll, stattdessen wurde danach umso intensiver abgesucht.

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 2 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. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Erholungsbungalows und Nebengelasse) wurden auf Einflugöffnungen und Indizien für die Nutzung von Spalten und Einflugöffnungen durch Fledermäuse (z.B. Kotspritzer unterhalb) abgesucht. Die baulichen Anlagen im Plangebiet ermöglichten keine Hibernationsorte für Fledermäuse, da frostgeschützte Hohlräume nicht vorhanden waren.

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 O = Tagesprotokolle;

- Rot** Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
- Schwarz** Tagbegehung
- Grün** Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
- Blau** Abendbegehung (Sonnenuntergang)

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.02.2019	12.20-13.00	Klar sonnig 8°C	<ul style="list-style-type: none"> - Bestands- und Biotoperfassung: erfolgte Kronenkappung an Weide (StU: 7,2m), zuvor vermutlich bereits andere Bäume beseitigt (Kiefer, Weide, Obstbäume) - Südliches Nachbargrundstück mit Baumateriallagerung, Straßenbaugeräten, überhoher Grenzbebauung und Kampfhund - Absuche nach Altnestern in Gehölzen: ohne Fund - Absuche nach Altnestern Nischenbrüter an Gebäuden und Nebengelassen: ohne Fund

B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
14.03.2019	7.30-8.00	Bedeckt 5°C	<ul style="list-style-type: none"> - Amseln in Weidengebüsch am Südrand (Mitte) - Schwanzmeisen ca. 7-9 Stck. in Weidengebüsch - Haussperlinge am Bungalow NW - Absuche Amphibien mit Schwerpunkt im Randbereich des früheren Grabens und unter Totholz (Mitte): ohne Fund

C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.03.2019	9.00-10.00	Klar sonnig 6°C	<ul style="list-style-type: none"> Bestandserfassung incl. Umfeld Untersuchungsraum: wasserführende Kleingewässer nördlich und südlich des Plangebietes, - keine Amphibien festgestellt. - genutzter Fuchsbau im SO des Plangebietes - ungenutzte Hohlräume in 2 alten Apfelbäumen - 2 Starenhöhlen (genutzt) in altem Weidenstamm (Fotos)



erhaltener Weidenstamm (7,2m StU)



beginnendes Brutgeschehen



2 Hohlräume im südöstlichen Teilstamm ca. in 5m Höhe



Hohler Baumstamm (Apfelbaum neben Bungalow im Norden des Plangebietes – ungenutzt – Blick aus Ost



Aktuell genutzter Fuchsbau im SO des Plangebietes



Temporäres Kleingewässer südlich außerhalb des Plangebietes im Unterlauf des früheren Grabens



Temporäres Kleingewässer nördlich außerhalb des Plangebietes (künstlich vertieft?)

D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.04.2019	7.00-7.45	Klar-sonnig -3°C Weidenblüte	- Stare revieranzeigend und Brutgeschehen - Elster Mitte

E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.04.2019	6.00-6.30	Klar SA 3°C Wind aus NO	- Stare revieranzeigend - Ringeltaube Nahrungsgast Ost - Kohlmeisen Nordost

F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.04.2019	15.30-16.00	15°C klar	- Beginn Abbruch Nebenglass NW - Hausrotschwanz auf Nachbarhaus Nord revieranzeigend - intensive Katzenaktivität - neu begonnene Spechthöhle an Kiefernstubben NO (Foto) - unbesetzt - Stare an Nisthöhlen in Weidenstamm revieranzeigend - Ringeltauben am Südrand (Espen), - Haussperlinge an Grundstücksgrenze Nordwest - Kohlmeise revieranzeigend südöstlich des Plangebietes



Spechthöhle an Kiefernstubben im NO



Spechtloch an Kiefernstubben im NO



Starkes Katzenbegängnis (mehrere temporäre Reviere)



Hühnerfreilauf im NW trotz Fuchsbau im Gelände

G

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.05.2019	13.00-13.45	Heiter 15°C	- Gartenrotschwanz an Fliederhecke NW revieranzeigend - Stare fütternd, - Kohlmeise am Südrand Sichtbeobachtung - Sperlinge im Umfeld Haus nördlich

H

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05.2019	19.45-20.30	12°C wolkig SU	- Amsel revieranzeigend Giebel nördlich - keine Fledermäuse festgestellt

I

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.05.2019	04.30-05.00	7°C Nebel	- Amsel NW, - Sperlinge in Koniferenhecke am SW-Rand, - Rotkehlchen revieranzeigend Südrand (Strauchweiden)

J

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.05.2019	14.15-14.45	23°C heiter bis wolkig schwülwarm	- Absuche Zauneidechse: kein Fund - Zilpzalp, Pirol, Buchfink im Randbereich des Waldes nordöstlich - Elster Nahrungsgast im SW, - Ringeltauben südöstlich in Bäumen revieranzeigend - Südlicher Nachbar macht Lärm (Winkelschleifer und diesen übertönende Hassmusik)

K

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.05.2019	13.00-13.40	21°C klar	Absuche Zauneidechsen: ohne Fund - Stare Trupp auf Nahrungssuche in Mitte Plangebiet, - Sperlinge an/in Hecken am Nordrand Mitte, - Blaumeisen in Strauchweiden Süd Mitte - Gartenrotschwanz Sichtbeobachtung an Hecke Nordwest, - Hausrotschwanz Sichtbeobachtung Nahrungssuche Wiese West

L

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.06.2019	10.30-11.00	30°C klar	Absuche Zauneidechse: ohne Fund - Mönchsgrasmücke am Wald im NO - Nebelkrähe Nahrungssuche in Wiese Ost - Fuchsbau mit neuem Sandauswurf und Trittsiegel - Amsel Nahrungssuche in Gartenbrache Nord

M

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.06.2019	12.30-13.00	26°C schwülwarm Hochnebel	- Absuche Zauneidechse: ohne Fund - Amsel Nahrungsgast im Südosten - Nebelkrähe im Westteil auf Rasen

N

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.08.2019	12.00-13.00	27°C schwülwarm	- Absuche Zauneidechse: ohne Fund - Ringeltaube Überflug im Osten

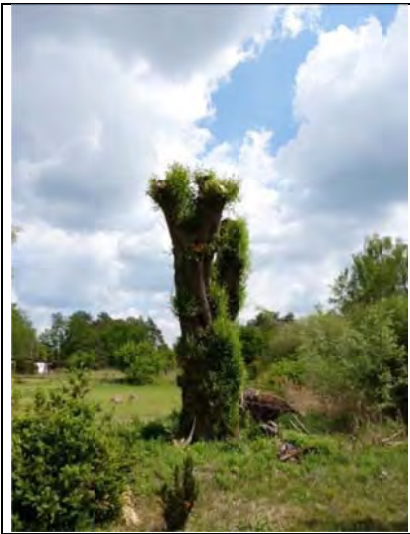
O

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.09.2019	19.30-20.30	18°C klar, wenig Wind	- Absuche Fledermäuse: wenige FM auf Nahrungssuche über den Freiflächen im Osten des Plangebietes

I./8.5. Avifauna

I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter



Es wurden an 3 Bäumen im Plangebiet als Niststätte mehr oder weniger gut geeignete Baumhöhlungen festgestellt. 2 der Höhlungen waren 2019 ungenutzt (Kiefernstubben im Osten (in 1m Höhe) und hohler Apfelbaum an Bungalow im Norden des Plangebietes). Der Stammtorso einer Baumweide (Baum Nr. 9 Bild links) weist an mehreren Stellen Hohlräume auf. Hier wurde eine Nutzung als Niststätte des **Stares** festgestellt.

Im Übrigen wurden im Untersuchungsgebiet folgende weitere Höhlenbrüter, wenn auch nur als Nahrungsgast festgestellt: **Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz und Haussperling**.

Nistkästen für Höhlenbrüter wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Altnestern von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2019 im Plangebiet nicht festgestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes gibt es mit dem dort vorhandenen Weidengebüsch schmale, aber für Offenbrüter geeignete Gehölzstrukturen. Im Nordosten grenzt ein ca. 2 ha großer nahezu ungestörter junger Laubwaldbestand an. Hier wurden außerhalb des Plangebietes (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) folgende Offenbrüter festgestellt: **Buchfink, Pirol, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und Amsel**. Innerhalb des Plangebietes wurden **Ringeltauben, Schwanzmeise, Elster, und Nebelkrähe** als Nahrungsgast festgestellt. Über dem Ostteil des Plangebietes wurde revieranzeigendes Verhalten der **Ringeltaube** festgestellt (Balzflug).

Im Plangebiet wurden keine Niststandorte von Offenbrütern 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 potentieller zukünftiger 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 jedoch nur 1x gesehen (Sichtnachweis ohne revieranzeigendes Verhalten).

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist durchzogen von Katzenpfaden. Im Ostteil des Plangebietes befindet sich ein aktuell genutzter Fuchsbau. Der Prädatorendruck ist offensichtlich hoch.

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: **Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Haussperling und Amsel**. Von allen festgestellten Nischenbrütern wurden weder Brutreviere noch Brutstätten in dem übersichtlichen Plangebiet festgestellt. Die vorliegende Planung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern außerhalb des Plangebietes.

I./8.5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)

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

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Weidengebüsch Südrand, Giebel nördlich, NW-Rand, NO, SO	Häufiger Nahrungsgast in den Gartenbrachen, revieranzeigendes Verhalten von Hausgiebel nördlich UG
Hausrotschwanz	Nachbarhaus Nord, Wiese W	Nahrungsgast und revieranzeigendes Verhalten westlich und nördlich des Untersuchungsgebietes
Haussperling	Bungalow und Hecken NW, Haus nördlich, Hecke SW, Hecke N	Oft schwarmweise in den Hecken an den Grundstücksrändern, oft im Umfeld des nördlichen Nachbargrundstücks (Hühnerhaltung) – im UG häufiger Nahrungsgast
Blaumeise	Weidengebüsch	Nahrungsgast
Kohlmeise	NO, S, S	häufiger Nahrungsgast
Gartenrotschwanz	NW, Hecke NW	Nahrungsgast
Schwanzmeise	Weidengebüsch	Nahrungsgast - Winterschwarm
Rotkehlchen	Weidengebüsch	Nahrungsgast
Zilpzalp	Wald nordöstlich	revieranzeigend nordöstlich des UG
Pirol	Wald nordöstlich	revieranzeigend nordöstlich des UG
Buchfink	Wald nordöstlich	revieranzeigend nordöstlich des UG
Mönchsgrasmücke	Wald nordöstlich	revieranzeigend nordöstlich des UG
Nebelkrähe	Wiese O, Wiese W	Nahrungsgast
Elster	Mitte, SW	Nahrungsgast
Ringeltaube	Ost, Südrand(Espe), südöstlich, O	Nahrungsgast, im Osten auch revieranzeigendes Verhalten und Balzflug

I./8.5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

- 1 Brutpaar **Star** (*Sturnus vulgaris*) in Baumtorso (Baum-Nr.9)
(Nachweis durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten und fütternde Altvögel)

I / 8.5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

Der im Plangebiet brütende Star ist besonders geschützt nach BNatSchG und Arten der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang:Art.1.

Nachfolgende Angaben gemäß **Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018

Erläuterungen:

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
 - (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter	(2a)	x	3	x	E 02 – A 08	Nachweis durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten und fütternde Altvögel - 1 Brutpaar in Baumtorso (Baum-Nr.9)

Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen BB 2008	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	sehr häufig, >50.000 BP	Rückgang	-	1 Brutpaar im Baum Nr. 9

Angaben Rote Liste Deutschland:

- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)

Star: Kategorie 3 - gefährdet

Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzprüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im UG nachgewiesenen Brutvogelarten gemacht.

Angaben zu Lebensraum; Brutbiologie, Phänologie und Erfassung: Quelle: „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005

Star

Teil- und Kurzstreckenzieher; Der Heimzug in die Brutgebiete findet in Brandenburg überwiegend in der zweiten Märzdekade statt. Besiedelt wird ein weites Spektrum unterschiedlicher Lebensräume. Brutreviere liegen in Siedlungen, Wäldern und Waldrändern, Feldgehölzen, Baumgruppen, Alleen sowie in Gehölzen an Gewässeruferrn. Brutplätze befinden sich überwiegend in Baumhöhlen, im urbanen Raum auch an Gebäuden, technischen Anlagen (Lichtmasten) und Nistkästen. Die 3-8 (4-7) Eier werden ab Anfang April gelegt. Brutdauer 11-13 Tage; Nestlingsdauer 19-24 Tage; Die Jungvögel verlassen im Mai und Juni die Bruthöhle; werden nach Verlassen der Bruthöhle nur 4-5 Tage weitergefüttert. Es finden Zweit- und Spätbruten statt, wobei die Jungvögel dann Mitte Juli ausfliegen. Wegzug ab September

I./8.5.5 Bedeutung des Plangebietes (Untersuchungsgebiet) als Lebensraum der Avifauna

Im UG wurden 16 Vogelarten festgestellt, von denen lediglich eine im Plangebiet brütet. Aus diesen Gründen wird dem UG eine insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigegeben.

Die im Plangebiet brütende Vogelart (Star) ist zwar in Brandenburg noch häufig und hier auch nicht auf der Roten Liste aufgeführt. Auf der **Roten Liste Deutschland** ist der Star jedoch in der **Kategorie 3 – gefährdet** aufgeführt.

I./8.5.6 Artenschutzprüfung Avifauna

I./8.5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass die Nisthöhle in Baum Nr. 9 durch die Stare in der nächsten Brutsaison wieder genutzt wird. Die Beseitigung dieses Baumes während der Brutsaison der Stare würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison von Offen- oder Bodenbrütern genutzt wird. Insofern bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Abriss-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen oder Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es auch hier 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./8.5.6.2 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.

Auf der **Roten Liste Deutschland** ist der im Plangebiet brütende Star in der **Kategorie 3 – gefährdet** aufgeführt. In Brandenburg ist der Star noch häufig (jedoch rückläufig) und hier nicht auf der Roten Liste aufgeführt.

Da die lokale Population des Stars nicht auf das Plangebiet begrenzt ist, sind bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf Grund der vorliegenden Planung keine Störwirkungen abzusehen, die signifikant und nachhaltig zu einer Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolges der jeweiligen lokalen Population führen.

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./8.5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten würde im Plangebiet durch die Gehölzbeseitigung (Baum Nr. 9) eintreten. Im Zuge der Beseitigung von Baum Nr. 9 käme es für **Stare** zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten in der betreffenden Baumhöhle. In Folge des Verlustes würde für die genannte Art **Star** eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst.

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./8.5.7 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)

Die **Fällung des Baumes Nr. 9** würde zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte des Stars und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme:

- In Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von Baum Nr. 9

Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 9 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG vermieden.

Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten

Insofern **bauvorbereitende Arbeiten (Abbruch baulicher Anlagen, Beseitigung von Gehölzen, Baufreimachung) 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.

Der **Abbruch baulicher Anlagen** und die **Beseitigung von Gehölzen sollen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen 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 zu bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden. Ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG soll hierzu eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitatsignung 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 den Gartenbrachen) 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 21.05.2019, 30.05.2019, 05.06.2019, 12.06.2019 und am 29.08.2019.

Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

Im Laufe des Jahres 2019 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 09.05.2019 und am 04.09.2019 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 wurde im Frühling 2019 keine Aktivität von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Im Spätsommer wurden vereinzelt über dem Plangebiet jagende Fledermäuse festgestellt.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurden auf Indizien für die Anwesenheit von Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen abgesucht. Im Plangebiet wurden keine als Winterquartier geeigneten Räume festgestellt. Auch Indizien für die Besiedlung von Sommerquartieren von Fledermäusen in Spalten oder Hohlräumen der vorhandenen baulichen Anlagen wurden nicht festgestellt.

Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben). 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 2019 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insbesondere wurde auch der Bereich des früheren Grabens und in Nähe der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen temporären Gewässer 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 im Plangebiet festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden. Hügelbauende Rote Waldameisen wurden nicht festgestellt.

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

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

Die **Fällung des Baumes Nr. 9** würde zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte des Stars und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme:

- In Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von Baum Nr. 9

Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 9 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG vermieden.

Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten

Insofern **bauvorbereitende Arbeiten (Abbruch baulicher Anlagen, Beseitigung von Gehölzen, Baufreimachung) 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.

Der **Abbruch baulicher Anlagen** und die **Beseitigung von Gehölzen** sollen **nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen 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 zu bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden. Ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG soll hierzu eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

(...)

c) Artenschutz

Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden seit Jahresbeginn bereits 15 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäusen und weiteren Artengruppen durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Auswahl der Artengruppen sowie die Ergebnisse der Begehungen werden in der dem Planentwurf beigefügten Umweltprüfung plausibel dargestellt. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Grundsätzlich sind für den Verlust von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Ggf. notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

Die zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erscheinen zweckmäßig.“

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 29.01.2019 zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 29.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages

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. Das Plangebiet gehört zu den Nachverdichtungspotenzialen, die der Gemeinde im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die zusätzliche Entwicklungsoption muss 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), Satzung vom 21.11.2018

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. Das Plangebiet wird außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen. Sofern das Bebauungsplan-Verfahren nicht mehr vor dem Inkrafttreten des LEP HR abgeschlossen werden kann, sind die Regelungen zur Eigenentwicklung gemäß Z 5.5 LEP HR relevant: danach stehen den Gemeinden — neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung - neue Potenziale für die Eigenentwicklung zur Verfügung, sofern diese nicht bereits für Wohnsiedlungsflächen anzurechnen sind, die vor dem 15. Mai 2009 dargestellt oder festgesetzt wurden. Die Entwicklung des Plangebietes wäre danach ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich und an die Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR angepasst.
- 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:

Zwischenzeitlich ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit Wirkung vom 01.07.2019 in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten. Nachfolgend erfolgt die Prüfung der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

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.

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Für das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

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. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

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 Haltepunkte befindet sich in der Veltener Straße (ca. 6 Gehminuten zu Haltestelle Bötzw Schule und ca. 10 Gehminuten zu Haltestelle Sportplatz). Von hier aus verkehren 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. 20 Gehminuten nördlich vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 ebenfalls Richtung Hennigsdorf.

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.

Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.

Die vorliegende Planung wird insofern Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 angemessen gerecht.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung.

Da das Plangebiet an bestehende Siedlungsfläche anschließt, widerspricht die vorliegende Planung auch nicht dem Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen.

Beim Siedlungsgebiet von Bötzw, zu dem auch das Plangebiet gehört, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen nicht entgegensteht.

Da es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, mit der zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer ein Beitrag geleistet werden soll, entspricht die vorliegende Planung auch Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Fortpflanzungsstätte

einer geschützten Art (Baum Nr. 9 mit 1 Brutpaar Stare), die im Plangebiet festgestellt wurde wird durch Festsetzung zum Erhalt des betreffenden Baumes planungsrechtlich gesichert.

Ein im Plangebiet vorhandenes Weidengebüsch wird ebenfalls durch Festsetzung zum Erhalt planungsrechtlich gesichert.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2. LEP HR.

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.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Aus den genannten Gründen entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung sowie Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende

Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im Planbereich insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

Somit trägt die vorliegende Planung den Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 17.12.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) 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 liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

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: Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet (VG 5 K 3574/13, VG 5 K 3575/13, VG 5 K 2378/13, VG 5 K 4080/13). Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig (OVG 2 N 51.16, OVG 11 N 27.15, OVG 11 N 28.15). Zwar ist dadurch der Regionalplan "Windenergienutzung" nicht in Gänze unwirksam, jedoch haben die Urteile Präzedenzwirkung. Vor diesem Hintergrund hat der Regionalvorstand entschieden, den Regionalplan "Windenergienutzung" für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr heranzuziehen.

- 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)

- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung".)

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.

II./ 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile** 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 Bötzwow 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. 1,5 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 Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 07.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Archäologisches 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).“

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.

II./ 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bereich des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienwohnhäusern geprägt.

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. (sh. unter I./4.3)

Auf einem Grundstück an der Veltener Straße südwestlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich **auf einem für Wohnzwecke genutzten Grundstück** nach Angaben des **Branchenbuches** auch der Sitz einer **Bautischlerei und Bauschlosserei**. (sh. unter I./4.3).

Bis zu einem Abstand von 70m ab hinter der Straßengrenze der Veltener Straße besteht der rechtskräftige **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw** (Fassung der ersten Änderung, letzter Bearbeitungsstand 03/2006) (siehe unter II./ 5.2).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen sowohl das an das Plangebiet grenzende Wohnbaugrundstück mit gewerblicher Mitnutzung als auch ein Teil des Plangebietes selbst. Der Textbebauungsplan Nr. 03/2002 trifft für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs.6 und 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei den gemäß Festsetzungen des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO handelt es sich um folgende Nutzungen:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Bei den gemäß Festsetzungen des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO handelt es sich um folgende Nutzungen:

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

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

Bei den gemäß Festsetzungen des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 auch ausnahmsweise nicht zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO handelt es sich um folgende Nutzungen:

5. *Tankstellen.*

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw sind in dessen Gelungsbereich bisher entlang der Veltener Straße **nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig** und **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig**.

An dieser Zulässigkeit ändert sich auch durch die geplanten Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nichts. Auch hier ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant, in dem **nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig** und **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig** sind.

Insofern ergeben sich aus dem vorliegend geplanten Bebauungsplan **keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen an der Veltener Straße** im Nahbereich des Plangebietes.

Zugleich können sich durch die gemäß rechtskräftigem Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **keine erheblichen Beeinträchtigungen der stöempfindlichen Nutzungen im vorliegenden Plangebiet** ergeben, denn im bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an der Veltener Straße sind nur Nutzungen zulässig, die „**nicht störend**“ sind.

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine weiteren 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 mehr als 300m 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.

II./ 4.3 Verkehrslärm

II./ 4.3.1 Vorhandene Belastung durch Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an die **Veltener Straße**. Sie ist eine Landesstraße (L20) mit erheblichem Verkehrsaufkommen.

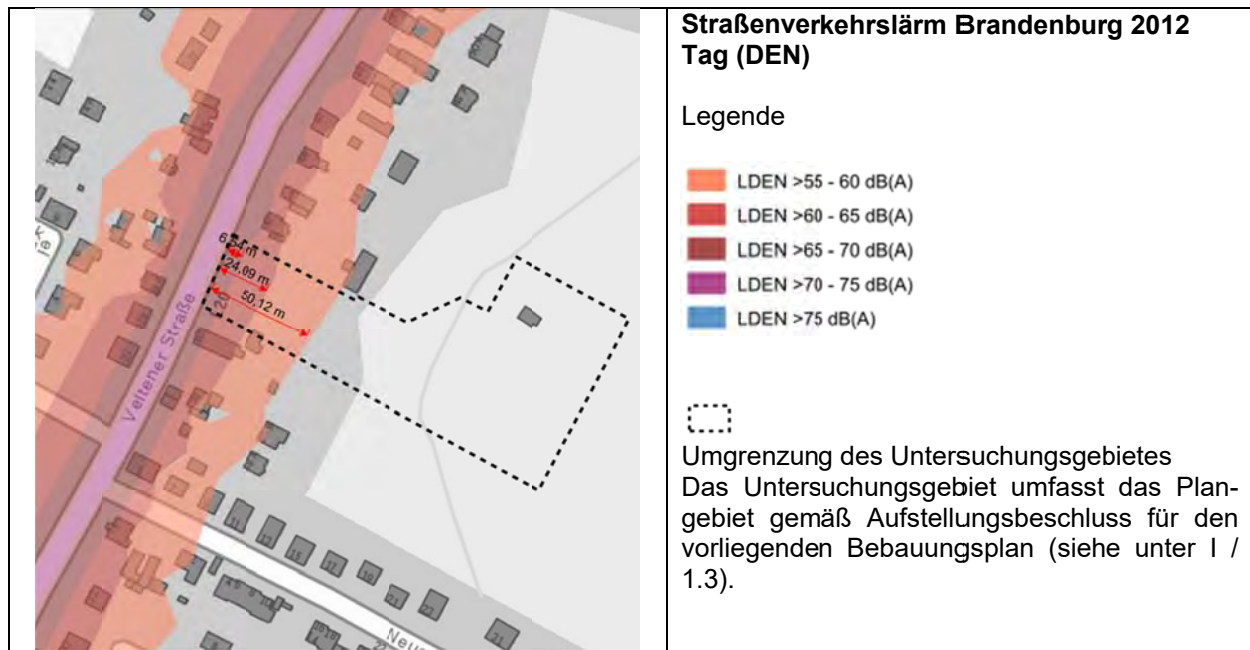
Neben der Anliegerfunktion verbindet die Veltener Straße die Ortsteile Bötzow und Marwitz miteinander und führt nördlich weiter nach Velten und südlich weiter nach Schönwalde und Falkensee.

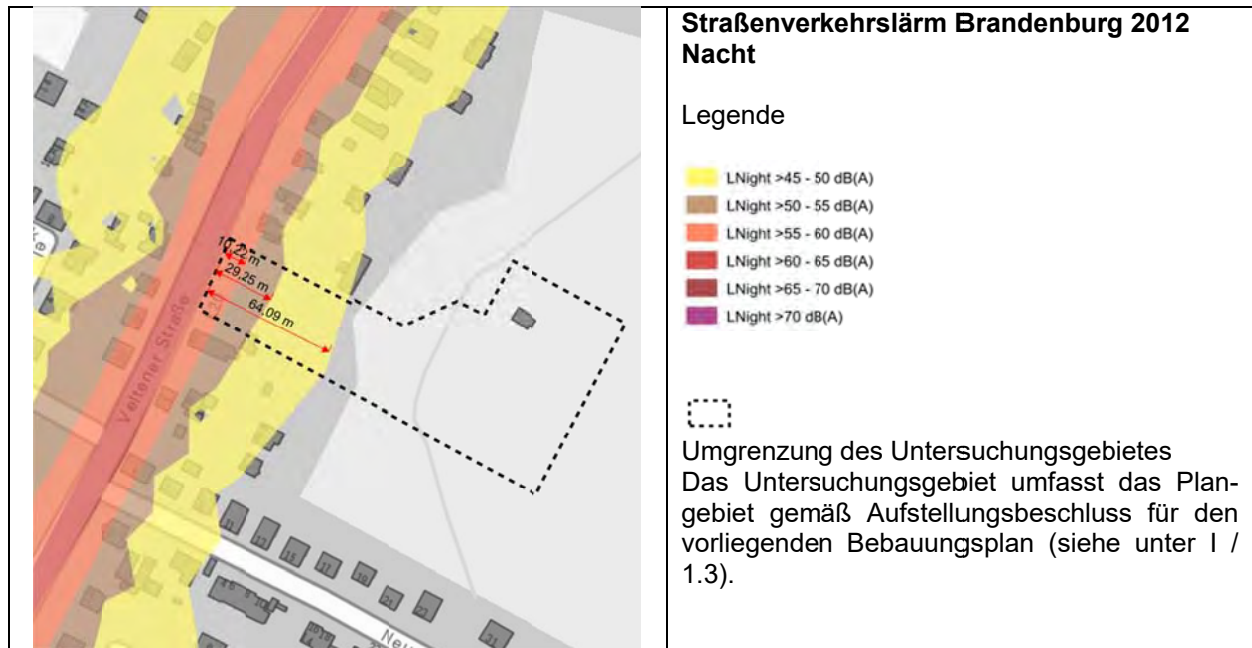
Nach den Angaben des **Geoportals Brandenburg** (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 02.10.2019) liegen aus dem **Jahr 2015** folgende **Zählraten für das Verkehrsaufkommen der L20 im Planbereich** vor:

DTV gesamt: 6535
Schwerlastverkehr 386 (Anteil 5,9%)

Die **Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017** des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/ letzte Einsichtnahme 02.10.2019) enthält für den Planbereich keine Darstellungen.

Die **Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012** des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/ letzte Einsichtnahme 02.10.2019) stellt für den Bereich entlang der Veltener Straße den Verkehrslärm wie folgt dar:





Nach der vorstehenden Lärmkartierung des Landes Brandenburg (2012) treten auf Grund des Verkehrslärmes auf der Veltener Straße L20 im Westteil des Plangebietes **Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet** auf in folgendem Umfang auf.

um mehr als 0 dB(A) bis zu 5 dB(A)

(am Tag mehr als 55 dB(A) bis 60 dB(A)) und in der Nacht mehr als 45 dB(A) bis 50 dB(A)):

- ab einer Tiefe von ca. 25 bis 50m ab der Veltener Straße tags
- ab einer Tiefe von ca. 30 bis 65m ab der Veltener Straße nachts

und

um mehr als 5 dB(A) bis zu 10 dB(A)

(am Tag mehr als 60 dB(A) bis 65 dB(A)) und in der Nacht mehr als 50 dB(A) bis 55 dB(A)):

- ab einer Tiefe von ca. 6 bis 25m ab der Veltener Straße tags
- ab einer Tiefe von ca. 10 bis 30m ab der Veltener Straße nachts

und

um mehr als 10 dB(A) bis zu 15 dB(A)

(am Tag mehr als 65 dB(A) bis 70 dB(A)) und in der Nacht mehr als 55 dB(A) bis 60 dB(A)):

- bis zu einer Tiefe von ca. 6m ab der Veltener Straße tags
- bis zu einer Tiefe von ca. 10m ab der Veltener Straße nachts

II./ 4.3.2 Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes in der vorliegenden Planung

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 05.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Belang Immissionsschutz

Zu o. g. Entwurf teilen wir Ihnen folgendes mit:

Nach einer orientierenden Berechnung in unserem Hause liegen die von der Veltener Straße verursachten Schallimmissionen an der westlichen Baugrenze am Tag deutlich über 65 dB(A) und in der Nacht deutlich über 55 dB(A). Daher erachten wir es als erforderlich ein schalltechnisches Gutachten mit Angaben zum Schallschutz in Auftrag zu geben.“

Berücksichtigung:

Für den Bereich bis 70m Tiefe hinter der Veltener Straße besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Es handelt sich um den Textbebauungsplan Nr. 03 /2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw. Auf der Grundlage des bestehenden Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 sind bereits Bauantragsunterlagen für die betreffende Lückenbebauung an der Veltener Straße in Vorbereitung.

Es verbleiben im Planbereich dann keine Grundstücke mehr an der Veltener Straße, die auf Grund des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 65/2019 "Wohngebiet östlich Veltener Straße 42" neu zu bebauen wären.

Da für die verbleibende Baugrundstücksfläche im straßennahen Bereich des Plangebietes wegen des bereits bestehenden Textbebauungsplan Nr. 03 /2002 kein Planerfordernis für die Festsetzung als

Wohngebietsfläche mehr besteht, wurde die betreffende Wohngebietsfläche mit einer Tiefe von 51,6m ab der Veltener Straße aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65/2019 ausgenommen und in diesem Bereich nur noch die geplante private Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Veltener Straße im Geltungsbereich zu belassen.

Zu dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs (Verkleinerung des Plangebietes) erfolgt eine eingeschränkte Beteiligung des Landesamtes für Umwelt gemäß §4a(3) BauGB. In diesem Zusammenhang wurde auch um Mitteilung gebeten, ob für den verbleibenden Teil des geänderten Plangebietes im aufzustellenden Bebauungsplan auch ohne Erstellung eines Schallschutzgutachtens davon ausgegangen werden kann, dass die abschirmende Wirkung der straßennahen Bebauung an der Veltener Straße und die Schalldämmmaße von Außenbauwerkteilen, die sich auf Grund der bautechnischen Anforderungen des Wärmeschutzes ausreichend sind oder ob auch für den reduzierten Geltungsbereich ein Schallgutachten erforderlich ist.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit eMail vom 20.02.2020 zur o. g. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit:

„zu Ihrer Anfrage teilen wir Folgendes mit:

Für den reduzierten Geltungsbereich ist kein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Nach orientierender Berechnung werden die Werte nach DIN 18005 in der Nacht überschritten. Eine besondere Bauweise ist jedoch nicht notwendig. Es sollten jedoch Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Einsatz kommen.“

Berücksichtigung:

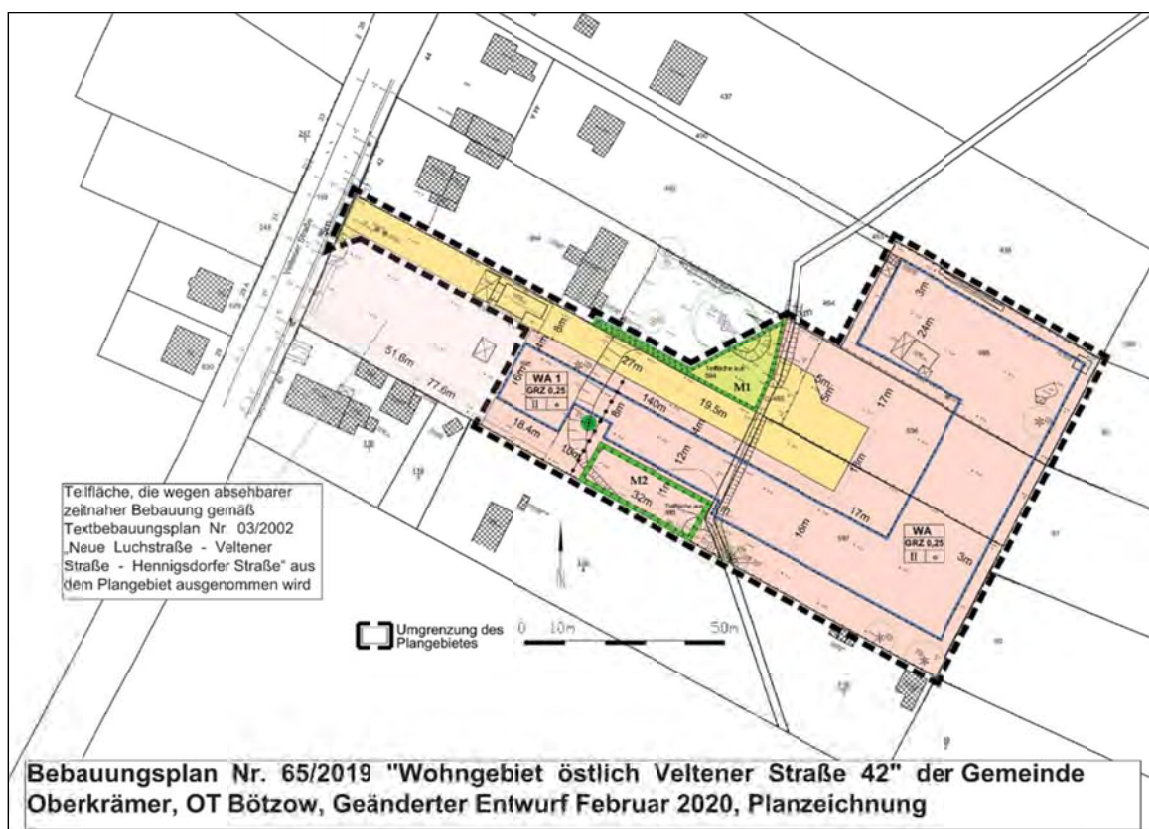
Zur Berücksichtigung des Hinweises wird folgende geplante textliche Festsetzung beibehalten:

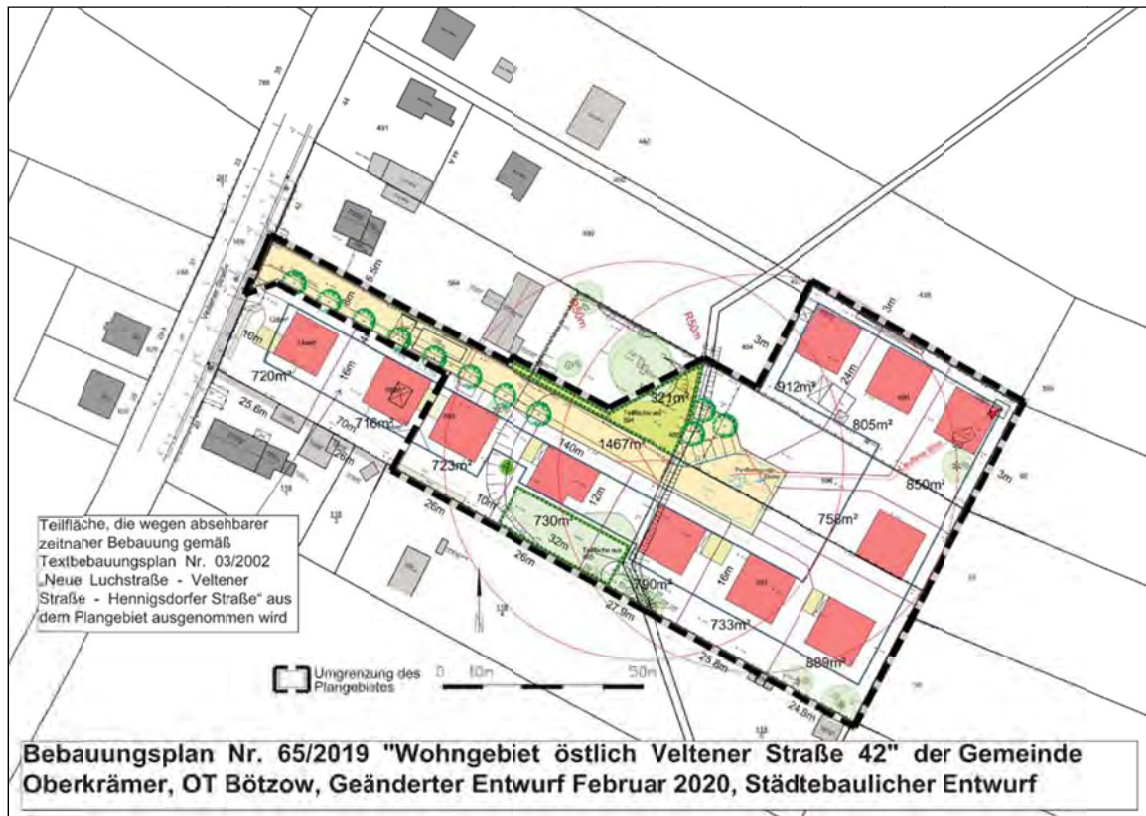
„7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Veltener Straße abgewandte Richtung orientiert sein.*

Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.“

Die Fläche **WA1** wird in der Planzeichnung für das der Veltener Straße nächstgelegene geplante Baugrundstück im verkleinerten geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.





Zu der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde der Vorhabenträger als einziger betroffener Grundstückseigentümer gemäß §4a(3) BauGB beteiligt. Er teilte hierzu mit eMail vom 15.02.2020 mit:
 „mit den u.a. Änderungen bin ich einverstanden.“

Die Festsetzung zum Immissionsschutz knüpft inhaltlich an folgende textliche Festsetzung des **Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“** an, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) und **ersetzt** diese innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes mit dessen Rechtskraft:

7. Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind Wohn- und Aufenthaltsräume, die in nord-westlicher Richtung angeordnet sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Abweichend davon, können auch Lüftungsmöglichkeiten in süd-östlicher Richtung geschaffen werden.

Mit der Möglichkeit der Belüftung über vorhandene Räume mit Fenstern in südöstlicher Richtung gilt die Festsetzung als erfüllt.

II./ 4.4 Klimaschutz

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im Planbereich insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind. (Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zum Klimaschutz siehe auch unter II./ 1.1)

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 Bötzw

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







angepasste Darstellung im Anpassungsbereich





Auszug aus der Legende zum FNP Oberkrämer

Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen
	Wasserflächen
	Gemischte Bauflächen

 Flächen für die Forstwirtschaft / Wald

 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß §5 Abs.2 Nr.3 BauGB

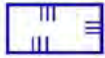
 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Geschütztes Biotop nach § 32 BtGNatSchG (mit Nummer z.B.24)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutzzone III



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 / 2019 der Gemeinde Oberkrämer, in welchem die Anpassung der Darstellung des FNP gemäß §13 (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgt.

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	1,04	1,04	0
Wasser	0 (unterhalb des Rundungswertes)	0	- 0 (unterhalb des Rundungswertes)
Gesamt	1,04	1,04	

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:

- Darstellung des Teils eines früheren Grabens als Wasserfläche entfällt, da kein Graben mehr vorhanden ist
- Hinweisliche Darstellung einer Teilfläche eines geschützten Biotops entfällt, da kein geschütztes Biotop vorhanden ist (siehe hierzu unter I./7.)

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:

- **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 in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. (siehe unter I / 4.2) Deshalb entfällt im Rahmen der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der betreffenden Wasserfläche.

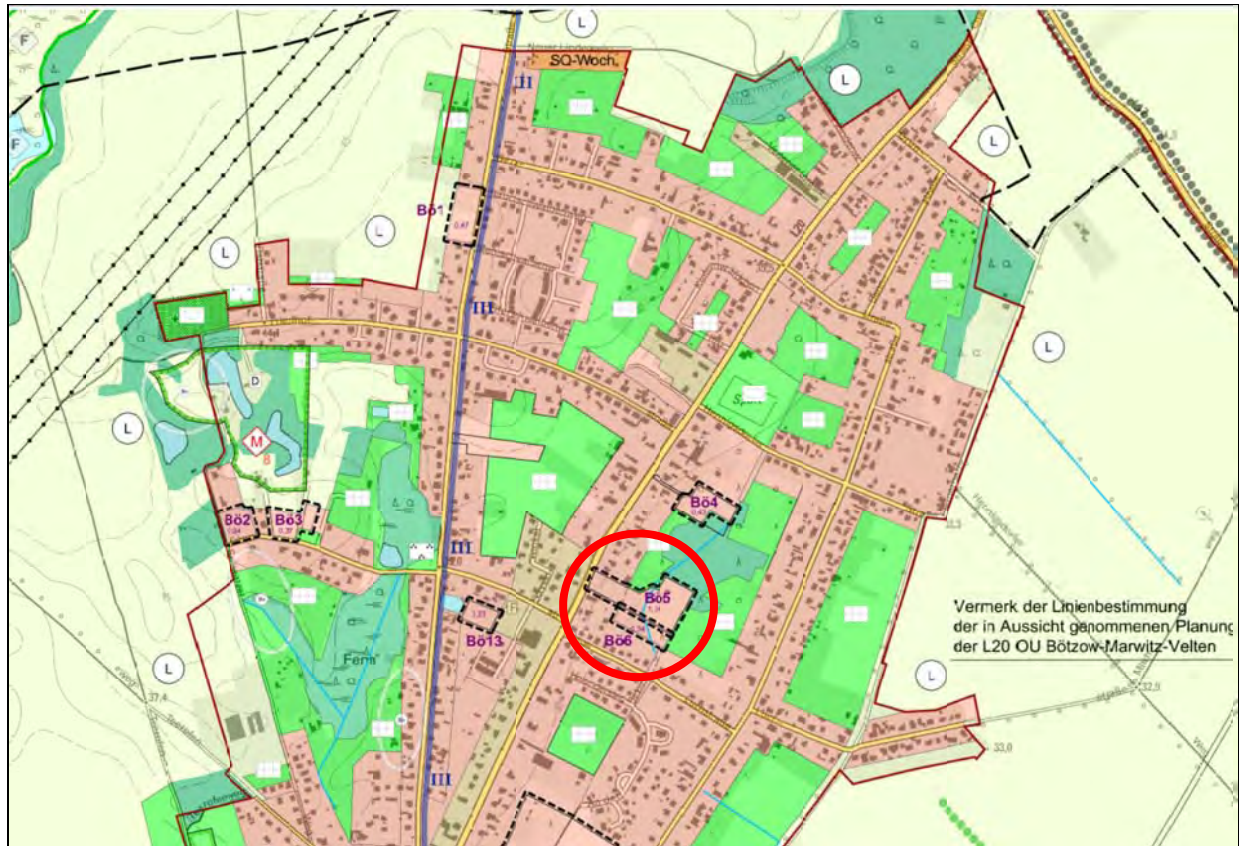
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 61/2018 "Wohnbebauung östlich Veltener Straße 54 und 56"**, dessen Plangebiet sich nördlich des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes am gleichen Grabenflurstück befindet, teilte der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** mit eMail vom 05.06.2018 zum betreffenden 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. (...)"

II / 5.1.3 In Aufstellung befindlicher geänderter Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen geänderten Flächennutzungsplan-Vorentwurf 07/2019 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw, mit ergänzender Plangebietsdarstellung



Die Gemeinde Oberkrämer hat 2018 zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung die Aufstellung eines Änderungsverfahrens für den FNP beschlossen. Danach sollte im Plangebiet des Bebauungsplans nur noch in den ersten 70m entlang der Veltener Straße Wohnbauland dargestellt werden. Die Blockinnenbereiche sollen mit Ausnahme bereits in Aufstellung befindlicher Bebauungsplangebiete als Grünflächen dargestellt werden bzw. soll vorhandener Wald nachrichtlich übernommen werden. Im hier vorliegenden Plangebiet (B05) ist jedoch kein Wald vorhanden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 65/2019 wurde in der Darstellung bereits berücksichtigt.

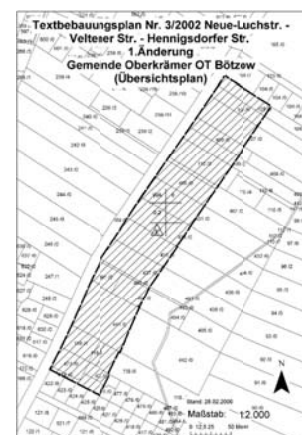
Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw (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 aufzustellen Bebauungsplanes wird dieser in seinem Geltungsbereich den fortgeltenden Textbebauungsplan überlagern und allein die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich regeln.



Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“** trifft folgende textliche Festsetzungen.

Satzung: Bearbeitungsstand 03/2006

1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße“ Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

(die Festsetzung 4. Satz 3 erster Satzteil des Bebauungsplanes Nr. 03/2002 in der zuletzt geänderten Fassung vom 09/2004 wird ausschließlich hinsichtlich der Traufhöhe verändert)

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) über den einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03/2004 (letzte Änderung 09/2004) <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>	Fassung mit Änderungen in der Fassung vom 03/2006 <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>
<p>I. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bötzw</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/8, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443 der Flur 10. <p>Die Tiefe des Geltungsbereiches für diese Grundstücke beträgt 70 m in einem parallelen Abstand zum Flurstück 169 (Veltener Straße) in süd-östlicher Richtung mit der gesamten Grundstücksbreite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 der Flur 10, - eine Teilfläche des Flurstückes 118/4 der Flur 10 in einem parallelen Abstand von 20 m mit der gesamten Grundstücksbreite von der nordwestlichen Begrenzung zum Flurstück 118/3 in süd-östlicher Richtung. <p>gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Fassung vom 22.01.2004. Der Übersichtsplan in der Fassung vom 26.03.2004 ist Bestandteil der Satzung.</p>	<p>I. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bötzw</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Teilflächen der Flurstücke 105 , 106 , 107 , 469, 109, 110/3 , 467 , 431, 433, 435, 437, 490, 441, 473 der Flur 10 <p>Die Tiefe des Geltungsbereiches für diese Grundstücke beträgt 70 m in einem parallelen Abstand zum Flurstück 169 (Veltener Straße) in süd-östlicher Richtung mit der gesamten Grundstücksbreite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Teilflächen der Flurstücke 492, 475, 476 <p>Die süd-östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich in einem parallelen Abstand von 70 m Tiefe vom Flurstück 169 der Flur 10 (Veltener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - vollständig die Flurstücke 466, 491, 118/1, 118/3, 473, 474, - eine Teilfläche des Flurstückes 118/4 der Flur 10 in einem parallelen Abstand von 20 m mit der gesamten Grundstücksbreite von der nordwestlichen Begrenzung zum Flurstück 118/3 in süd-östlicher Richtung. <p>Siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Fassung vom 06.02.2006. Der Übersichtsplan in der Fassung vom 28.02.2006 ist Bestandteil der Satzung.</p>

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs.6 und 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Satzung: Bearbeitungsstand 03/2006

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Die Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich Baugrenze.
-unverändert-

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. , 2 und 3 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

Die max. Traufhöhe beträgt 4 m und die max. Firsthöhe 9 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt 700 qm.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16, § 18 und 22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 39,5 m über NHN (DHHN 92).

Die max. Firsthöhe beträgt 9 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt 700 qm.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 30 qm neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten.

6. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs.1 Nr. 1 BbgBO

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.

7. Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind Wohn- und Aufenthaltsräume, die in nord-westlicher Richtung angeordnet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Abweichend davon, können auch Lüftungsmöglichkeiten in süd-östlicher Richtung geschaffen werden.

Mit der Möglichkeit der Belüftung über vorhandene Räume mit Fenstern in südöstlicher Richtung gilt die Festsetzung als erfüllt.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwasserschutzzone III.

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).

Städtebauliches Konzept



Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 9 Baugrundstücke von je mindestens 700m² Grundstücksgröße für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen. Eine Teilfläche aus dem Flst. 594, die eine natürliche vorhandene Senke umfasst, soll als Regenwasserretentions- und Verdunstungsfläche für die versiegelten Flächen der Erschließungsstraße genutzt werden.

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.

Geplant ist eine Stichstraße (private Straßenverkehrsfläche), die in einem Wendepunkt endet. Die geplante Erschließung ermöglicht das Wenden für einen dreiachsigen Lkw, sodass auch Müll- und Lieferfahrzeuge in das Plangebiet hineinfahren, dort wenden und wieder hinausfahren können. Die Breite der Verkehrsfläche für die private Erschließungsstraße soll 8m betragen, um neben den Verkehrsgrünflächen mit RW-Versickerungsanlagen einen ausreichenden Fahrbahnbreite Raum zu bieten, die den Begegnungsfall von Fahrzeugen und die Anordnung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu ermöglichen.

Zur maximalen Entfernung von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu den Gebäuden regelt die BbgBO:

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(Satz 1):

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(Satz 2):

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(Satz 3)

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

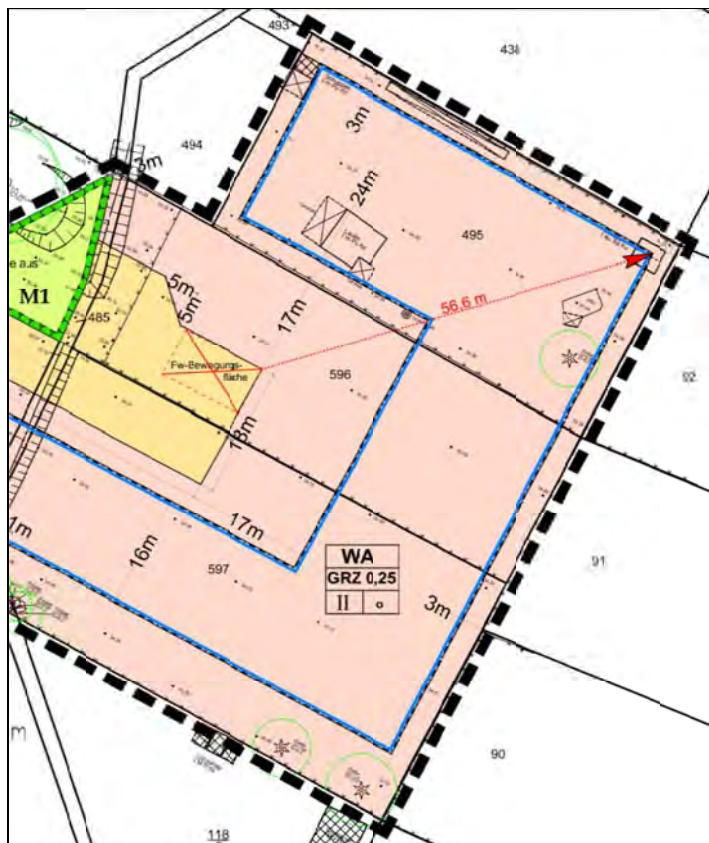
(Satz 4)

Bei Gebäuden, die **ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind**, sind **Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2** zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, **wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind**.

Die **Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007** - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) regelt die bautechnischen Anforderungen für **Zu- und Durchfahrten** für die **Feuerwehr**.

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 Meter über Gelände liegen wird.

Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan



Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt in gerader Linie der Abstand zwischen einer möglichen Bewegungsfläche für die Feuerwehr innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche bis zur hintersten Baugrenze an der ungünstigsten Stelle ca. 56,6m.

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf



Bei einer Grundstücksteilung entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf würde die längste Lauflinie von der geplanten Bewegungsfläche für die Feuerwehr innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche bis zur hintersten Baugrenze ca. 60m betragen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„5. **Belange des Bereiches Brandschutz**

5.1 **Weiterführender Hinweis**

5.1.1 **Hinweise**

Die Beurteilung der Geeignetheit der dargestellten Fläche für die Feuerwehr (Bewegungsfläche) ist nicht Gegenstand der Prüfung. Im Rahmen der Bauantragstellung können sich mit fortgeschrittener konkretisierter Planung für die Wohnhäuser Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr ergeben und gegebenenfalls weitere Maßnahmen (z. B. geeignete Wendestellen, Bewegungsflächen, Sicherstellung der Löschwasserversorgung) notwendig werden.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

7. **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

7.1 **Weiterführende Hinweise**

7.1.1 **Hinweise**

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

4. **Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

4.1 **Weiterführende Hinweise**

4.1.1 **Frühzeitige 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. Für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke werden Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung gestellt. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung: 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, Bereit-*

stellungsplätze 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. In o.a. städtebaulichem Entwurf ist ein Wendekreis von 8m Radius dargestellt. Die geplante private Straßenverkehrsfläche bietet hierfür ausreichend Platz.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„4. Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 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 für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu 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.

Laut Entwurf des BPL ist das Plangebiet über die Veltener Straße erschlossen. Es ist vorliegend eine private Verkehrsfläche als Stichstraße geplant, die mit einem Wendeplatz für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge endet. Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den BPL.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Die geplante private Verkehrsfläche bietet ausreichend Platz für das Fahren und Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 24.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hat der LS keine grundsätzlichen Einwände gegen die o.g. Planungen anzumelden.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt innerhalb der Ortslage Bötzw über die Landesstraße L 20, Abschn. 070.

Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen seitens des LS zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Aus straßenrechtlicher Sicht kann unter Beachtung folgender Nebenbestimmungen die Zustimmung in Aussicht gestellt werden:

- 1. Für die Anbindung ist die vorhandene Zufahrt an Stationierung L20, Abs. 070, km 0,906 in St.-richtung rechts, zu nutzen.*
- 2. Im Zuge des BP-Verfahrens ist nachzuweisen, dass die Zufahrten auf die Landesstraße den durchgehenden Kfz-Verkehr nicht behindern (Schleppkurvennachweis für Müllfahrzeug, Nachweis der Sichtfelder)*
- 3. Zur Genehmigung der verkehrlichen Anbindung an die Landestraße ist dem LS als Straßenbaulastträger ein Lageplan M 1:250 des Zufahrtbereiches zur Prüfung vorzulegen.*
- 4. Es ist nachzuweisen, dass das Oberflächenwasser des BP-Gebietes nicht auf die Landesstraße geleitet wird.*

Unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Auflagen wird dem Bebauungsplan 65/2019 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 42“ zugestimmt.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Für die geplante Anbindung wird die vorhandene Zufahrt genutzt.

Zur Genehmigung der verkehrlichen Anbindung an die Landestraße wird dem LS als Straßenbaulastträger ein Lageplan M 1:250 des Zufahrtbereiches zur Prüfung vorgelegt.

Das Oberflächenwasser des BP-Gebietes wird nicht auf die Landesstraße geleitet sondern innerhalb des Plangebietes versickert.

Die Entwurfsplanung für die geplante private Straßenverkehrsfläche wird durch ein Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau erstellt. Die Anordnung der Schleppkurven für das Müllfahrzeug und der Nachweis der Sichtfelder für die Zufahrten auf die Landesstraße wurden durch dieses Ingenieurbüro vorab mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt.

Der Landesbetrieb Straßenwesen teilte mit eMail vom 02.03.2020 zur Abstimmung der Schleppkurven für das Müllfahrzeug und der Nachweis der Sichtfelder für die Zufahrten auf die Landesstraße

mit:

„vielen Dank für die ergänzenden Unterlagen.

Unter folgenden Voraussetzungen kann die Genehmigung der Änderung der Grundstückszufahrt in Aussicht gestellt werden:

- *Zur Herstellung der Sicht ist der Ausfahrtbereich von Bepflanzung und hohen Zäunen freizuhalten.*
- *Alle Grundstücke des Bebauungsplanbereiches werden über eine Zufahrt (Flurstück 640) erschlossen, auch das Flurstück 645.*
- *Die vorhandene Zufahrt an der Stationierung L 20, Abschn. 70, km 0,906 ist zurückzubauen. Der vorhandene abgesenkte Bord zur Fahrbahn ist anzuheben.*
- *Die Planungsunterlagen der weiteren Planung sind dem LS zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.“*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

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 §4BauNVO 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.

Diese Festsetzung knüpft inhaltlich an folgende textliche Festsetzung des **Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“** an, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) und **ersetzt** diese innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes mit dessen Rechtskraft:

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs.6 und 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) trifft hierzu bisher folgende Festsetzung, die durch die betreffende Festsetzung im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft ersetzt wird:

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16,§ 18 und 22 BauNVO)
*Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.*

Mit der leichten Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,2 in Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ auf GRZ 0,25 im hier vorliegenden Plangebiet wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen. Wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung besteht ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Im Bereich des Einfamilienhausbaus führt die ebenerdige Anordnung aller Wohnnutzungsbereiche zu vergrößerten Grundflächen der Hauptgebäude.

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 der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) 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 sich bei den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes das zweite Vollgeschoss ortsüblicher Weise in einem Dachraum befindet (siehe unter I./4.3), ist hierfür folgende **gestalterische Festsetzung** geplant:

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

*(1) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen.
 Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.*

Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) trifft hierzu bisher folgende Festsetzung, die durch die betreffende Festsetzung im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft ersetzt wird:

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16,§ 18 und 22 BauNVO)

(...)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

6. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs.1 Nr. 1 BbgBO

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 39,5 m über NHN (DHHN 92).

Die max. Firsthöhe beträgt 9 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss.

Die im vorliegenden Bebauungsplan nun vorgesehene Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen in Verbindung mit der Ausführung des zweiten Vollgeschosses in einem Dachraum und Festsetzung der maximal zulässigen Drenpelhöhe werden als ausreichend und angemessen erachtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsbildes im Plangebiet zu sichern.

Wegen der nun geplanten Festsetzung der maximal zulässigen Drenpelhöhe besteht vorliegend für die zusätzliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen kein städtebauliches Erfordernis.

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).

Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) trifft hierzu bisher folgende Festsetzung, die durch die betreffende Festsetzung im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft ersetzt wird:

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16,§ 18 und 22 BauNVO)

(...)

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Im bisher geltenden Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ war keine Festsetzung der Bauweise erfolgt. Die bisherige Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern schließt andere Hausformen nicht ausdrücklich aus.

Mit der im hier vorliegenden Bebauungsplan nun geplanten Festsetzung einer offenen Bauweise in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² wird in Bezug auf die Bauweise im Plangebiet ein ortsüblicher Bebauungscharakter gewährleistet.

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.

Entlang der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 4m um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten.

Südlich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche allgemein mit 16m Breite und im Bereich eines zu erhaltenden Weidengebüschs mit 12m Breite geplant. Hier ergibt sich zwischen der geplanten überbaubaren Grundstücksgrenze und der südlichen Plangebietsgrenze ein Abstand von mehr als 7 m und im Bereich des zu erhaltenden Weidengebüschs ein Abstand von ca. 12m.

Im Bereich eines hier festgesetzten zu erhaltenden Baumes ist die überbaubare Grundstücksfläche unterbrochen. Der betreffende Baum wird aus Gründen des Artenschutzes erhalten. Hier befindet sich in Höhlungen im Stamm die Fortpflanzungsstätte einer geschützten Art (Star), siehe hierzu auch unter I./8.5.

Östlich, nördlich und nordwestlich hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze und den hier angrenzenden Grundstücken ein. Ergänzend sind der Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

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.

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.

Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) trifft hierzu bisher folgende Festsetzung, die durch die betreffende Festsetzung im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft ersetzt wird:

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich Baugrenze.

Diese Festsetzung genügt nicht den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes und wurde deshalb für den vorliegenden Planbereich nicht übernommen.

III./ 5. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt.

Der **Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**, der für einen 70m tiefen Bereich entlang der Veltener Straße wirksam ist (siehe unter II / 5.2) trifft hierzu bisher folgende inhaltsgleiche Festsetzung:

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16,§ 18 und 22 BauNVO)

(...)

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt 700 qm.

III./ 6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

- (1) *Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*
- (2) *Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, das innerhalb der Straßenverkehrsfläche anfällt, ist auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 zulässig.*

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das Niederschlagswasser, das innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche anfällt und dort nicht direkt versickert werden kann, zur Entwicklung eines Feuchtbiotops einzuleiten.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,25 im WA zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich.

Wie unter 6.1.2 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswassers nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

III./7. Geplante private Straßenverkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer geplanten privaten Straßenverkehrsfläche, da nur maximal 11 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./8. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Festsetzung geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, §9(1)20. und 25.a) und b) BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Vorgriff auf die vorliegende Planung (siehe unter I./7.3). Im Vorfeld der Bauleitplanung waren bereits innerhalb des späteren Plangebietes 2 Baumfällungen vorgenommen worden: Weide 125cm StU und Kiefer 115cm StU.

Für die vorgenommenen Baumfällungen sollen als Kompensationsmaßnahme gemäß HVE2009 im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen nun 6+5=11 Straßenbäume (großkronige standortgerechte Laubbäume 12-14cm StU) als Ausgleich gepflanzt werden (Zeichnerische Darstellung der voraussichtlichen Baumstandorte innerhalb des geplanten Straßenraumes siehe städtebaulicher Entwurf).

Im vorliegenden Bebauungsplan ist weiterhin folgende Festsetzung geplant:

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das Niederschlagswasser, das innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche anfällt und dort nicht direkt versickert werden kann, zur Entwicklung eines Feuchtbiotops einzuleiten.

Begründung:

Das Plangebiet betrifft einen Bereich mit hohem Grundwasserstand und somit einem Potenzial zur Entwicklung von Feuchtbiotopen. Mit der Festsetzung auf der Maßnahmenfläche M1 soll einerseits eine sichere Ableitungsmöglichkeit für das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Straßenraum, auch bei Starkregenereignissen, planerisch gesichert werden. Andererseits soll die Entwicklung eines Feuchtbiotops an einem hierfür geeigneten Standort ermöglicht werden.

Die Festsetzung trägt auch den Anforderungen Rechnung, die sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben, da zukünftig sowohl mit einer Zunahme von Starkregenereignissen als auch mit längeren Trockenperioden und somit zu einem Rückgang von Feuchtbiotopen zu rechnen ist. Beide Effekte werden durch die geplante Festsetzung für das Plangebiet gemindert.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist weiterhin folgende Festsetzung geplant:

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist das vorhandene Strauchweidengehölz zu erhalten.

Begründung:

Das vorhandene Strauchweidengehölz ist ein geeigneter Lebensraum für frei brütende Vogelarten sowie ein Insektennährgehölz. Am grundwassernahen Standort im Plangebiet hat es besonders gute Entwicklungschancen und soll deshalb hier erhalten werden.

III./9. Geplante Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Berücksichtigung der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Veltener Straße erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan folgende **Festsetzung zum Schallschutz**:

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Veltener Straße abgewandte Richtung orientiert sein.*

Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Zur Begründung siehe unter II./ 4.3 Verkehrslärm.

III./10. Festsetzung der Geländehöhe

Für das Plangebiet liegt der **Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 16727 Bötzow, Veltener Str. (östlich Nr. 42) Erschließung** (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 06.02.2019) vor, der zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet folgendes aussagt (siehe auch unter I./ 6.1.2):

2.4 Wasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in Tiefen zwischen 0,75 m und 2,80 m bzw. in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen 6,77 m und 7,33 m freies Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters angeschnitten.

Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Grundwasseroberfläche von mehreren Dezimetern ist zu rechnen. Grundwasserhochstände sind in der Regel im Winter/Frühjahr, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst zu erwarten.

*Vorbehaltlich der beantragten, jedoch noch nicht vorliegenden Grundwasserauskunft, wird für die Bemessung von Versickerungsanlagen empfohlen, **einen mittleren Höchstgrundwasserstand mit etwa 0,60 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen etwa 7,40 m und 7,90 m zu berücksichtigen.** Der höchste zu erwartende Grundwasseranstieg wird mit etwa 1,00 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 7,80 m und 8,30 m eingeschätzt.*

Gemäß o. g. geotechnischem Bericht bezieht sich die **Aufschlussansatzpunkthöhen** auf einen Festpunkt (Oberkante Kanaldeckel), dem eine angenommene, **lokale Höhe von 10,00 m** zugeordnet wurde. Entsprechend vermessenem Lageplan hat der betreffende Kanaldeckel eine Höhe von **35,38 m über NHN**. Legt man die o. g. mittleren Höchstgrundwasserstände in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen etwa 7,40 m und 7,90 m zu Grunde ergibt sich für den ungünstigeren Wert (7,90m) aus den o. g. Ausgangsdaten ein **zu berücksichtigender mittlerer Höchstgrundwasserstand von 33,3 m über NHN**. (10,0m-7.9m=2,1m; 35,38 gerundet 35,4 m über NHN-2,1m = 33,3 m über NHN)

Zuzüglich einer notwendigen Erdüberdeckung von 1m für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ergibt sich für die Erschließungs- und Bauflächen im Plangebiet eine erforderliche **Geländemindesthöhe von 34,3 m über NHN**. (33,3 m über NHN + 1m = 34,3m über NHN)

Um diese notwendige Geländemindesthöhe im Plangebiet planerisch zu sichern, erfolgt folgende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan:

8. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zwischen Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche muss die Geländehöhe mindestens 34,3m über NHN betragen.

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

- ca. 35,3 m über NHN im Westen des Plangebietes an der Zufahrt an der Veltener Straße
- ca. 35,0 m über NHN im Mittel im westlichen Teil des Plangebietes
- ca. 33,1 m über NHN im Mittel im eingesenkten Teil des Plangebietes westlich des früheren Grabens Teil des Plangebietes
- bis ca. 34,6 m über NHN ansteigend in der Mitte der östlichen Grenze des Plangebietes

Um in der Umsetzung der Planung die im Bebauungsplan festgesetzte **Geländemindesthöhe von 34,3 m über NHN** zu erreichen, sind im mittleren und teilweise auch im westlichen Teil des Plangebietes Aufhöhungen des Geländes erforderlich.

III./ 11. 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./ 12. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
private Grünfläche	0,90	0,03	-0,87
allgemeines Wohngebiet	0	0,72	+0,72
Straßenverkehrsfläche	0	0,15	+0,15
gesamt	0,90	0,90	

III./ 13. 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 7.) 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 I./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 9 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen. Für die straßennahe Bebauung des Plangebietes an der Veltener Straße (bis in 70m Tiefe) besteht bereits der rechtskräftige Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechender baulicher Nutzungen schafft.

Die Veltener Straße als vorhandene Erschließung wird durch die vorliegende Planung als öffentliche Erschließungsanlage 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.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Verkehrsfläche, die durch einen privaten Erschließungsträger herzustellen ist, so dass 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 geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt.

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.

Die **Belange von Natur und Landschaft** sowie des **Klimaschutzes** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse, Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße
- Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes, hierdurch Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung
- Festsetzung der Geländehöhe zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes für die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (siehe unter III./10.)
- Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet
- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung eines Feuchtbiotops auf grundwassernahem Standort)
- Erhalt des Baumes Nr. 9 (Baumweidentorso mit Bruthöhlen Star) zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG
- Vorsorgliche Berücksichtigung zukünftig möglicher Nutzungen des Plangebietes als Fortpflanzungsstätte für frei- oder bodenbrütende Vogelarten (zeitliche Regelungen entsprechend §39 BNatSchG)
- - Festsetzung zum Erhalt eines Strauchweidengebüsches auf grundwassernahem Standort
- Festsetzung zur Pflanzung von 11 Straßenbäumen im Plangebiet als Ersatzpflanzungen für 2 Baumfällungen, die im Vorgriff auf die Planung erfolgt waren
- Nachrichtliche Übernahme der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone

(siehe hierzu ausführlich unter

I./6. Boden, Grundwasser

I./7. Natur und Landschaft

I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -)

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) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- 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 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- 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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] 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])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- 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.)
- 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) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) 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
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung –
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer
- Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“ OT Bötzw, Gemeinde Oberkrämer

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
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Fassung vom 15. September 2018)
- Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017)
- Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 16727 Bötzwow, Veltener Str. (östlich Nr. 42) Erschließung (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 06.02.2019)
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands"; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>,
Einsichtnahme 02.10.2019)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt
(http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/ letzte Einsichtnahme 02.10.2019)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 des Landesamtes für Umwelt
(http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/ letzte Einsichtnahme 02.10.2019)
- Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007 - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)
- 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)

Bebauungsplan Nr. 65/2019 "Wohngebiet östlich Veltener Straße 42"
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO
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. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

(1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

(2) Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, das innerhalb der Straßenverkehrsfläche anfällt, ist auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 zulässig.

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, §9(1)20. und 25.a) und b) BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** ist das Niederschlagswasser, das innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche anfällt und dort nicht direkt versickert werden kann, zur Entwicklung eines Feuchtbiotops einzuleiten.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** ist das vorhandene Strauchweidengehölz zu erhalten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Veltener Straße abgewandte Richtung orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zwischen Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche muss die Geländehöhe mindestens 34,3m über NHN betragen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

(1) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. DREMPEL sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die DREMPELHÖHE ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

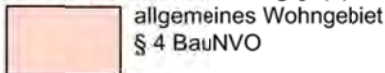
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

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

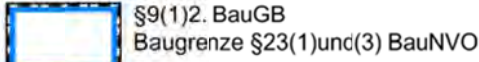
(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. (Hinweis: Im Zuge der Neufestsetzung ist die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf in Aussicht genommen.)

Planzeichenerklärung

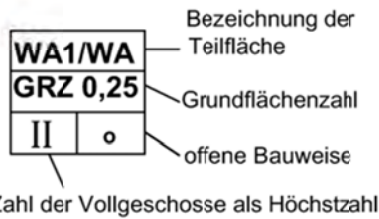
Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB



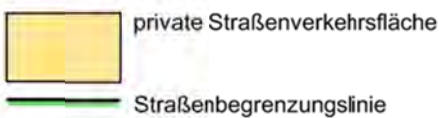
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



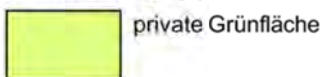
Nutzungs-Schablone



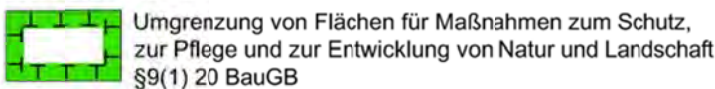
Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB



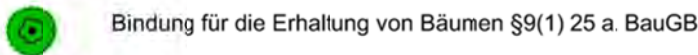
Grünflächen §9 (1) 15. BauGB



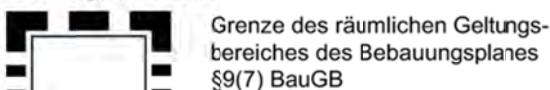
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20. und 25. BauGB



M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen



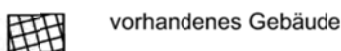
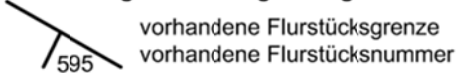
Sonstige Planzeichen



Hinweisliche Darstellung



Darstellungen der Plangrundlage



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 Landesbeamtenengesetzes 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