

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

# Bebauungsplan Nr. 51/2014 “Wohnbebauung Mühlenweg 42”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



## Begründung Festsetzungen



**Satzung**  
Juli 2015

**Gemeinde Oberkrämer** Gemeindeverwaltung  
 Perwenitzer Weg 2  
 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
 Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
 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 2014/2015  
 Titelbild Juni 2010

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplans	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3.1	Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss	6
1.3.2	Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis, Planungsziele</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>11</b>
4.1	Bestand im Plangebiet	11
4.2	Die Umgebung des Plangebietes innerhalb des ursprünglichen Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss	13
4.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	14
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	15
5.2	Ver- und Entsorgung,	16
5.2.1	Abfallentsorgung	16
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	16
5.3	Niederschlagsentwässerung	18
5.4	Ruhender Verkehr	19
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	19

<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>19</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	19
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	20
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	20
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	21
6.5.	Kampfmittelbelastung	19
<b>7.</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>22</b>
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	22
7.1.1	Biotoptopverbund	22
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	23
7.1.3	Biotoptypenbewertung	24
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	24
7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	24
7.2.2	Liste der Bäume	25
7.2.3	Baumschutz	26
7.3	Fauna	26
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>27</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	27
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	28
8.2.3	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	28
8.3	Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	29
8.3.1	Vorbemerkungen	29
8.3.2	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind	29
8.3.2.1	Vorbemerkungen	29
8.3.2.2	Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse	30
8.3.2.3	Vertiefende Überprüfung Fledermäuse	35
8.3.2.4	Überprüfung Amphibien	37
8.3.2.5	Überprüfung Reptilien	38
8.3.2.6	Überprüfung Käfer	39
8.3.2.7	Überprüfung Schmetterlinge	40
8.3.2.8	Überprüfung Weichtiere	41
8.3.2.9	Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen	42
8.3.3	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind	42
8.3.3.1	Vorbemerkungen	42
8.3.3.2	Überprüfung Bodenbrüter	43
8.3.3.3	Überprüfung Freibrüter	43
8.3.3.4	Überprüfung Höhlenbrüter	44
8.3.3.5	Überprüfung Nischenbrüter	45
8.3.3.6	Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen	45
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>46</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	46
1.1	Raumordnung und Landesplanung	46
1.2	Regionalplanung	49
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	49
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	49
4.	Immissionsschutz	50
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	50
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	50
4.3	Verkehrslärm	51
4.4	Klimaschutz	51
5.	Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB	51

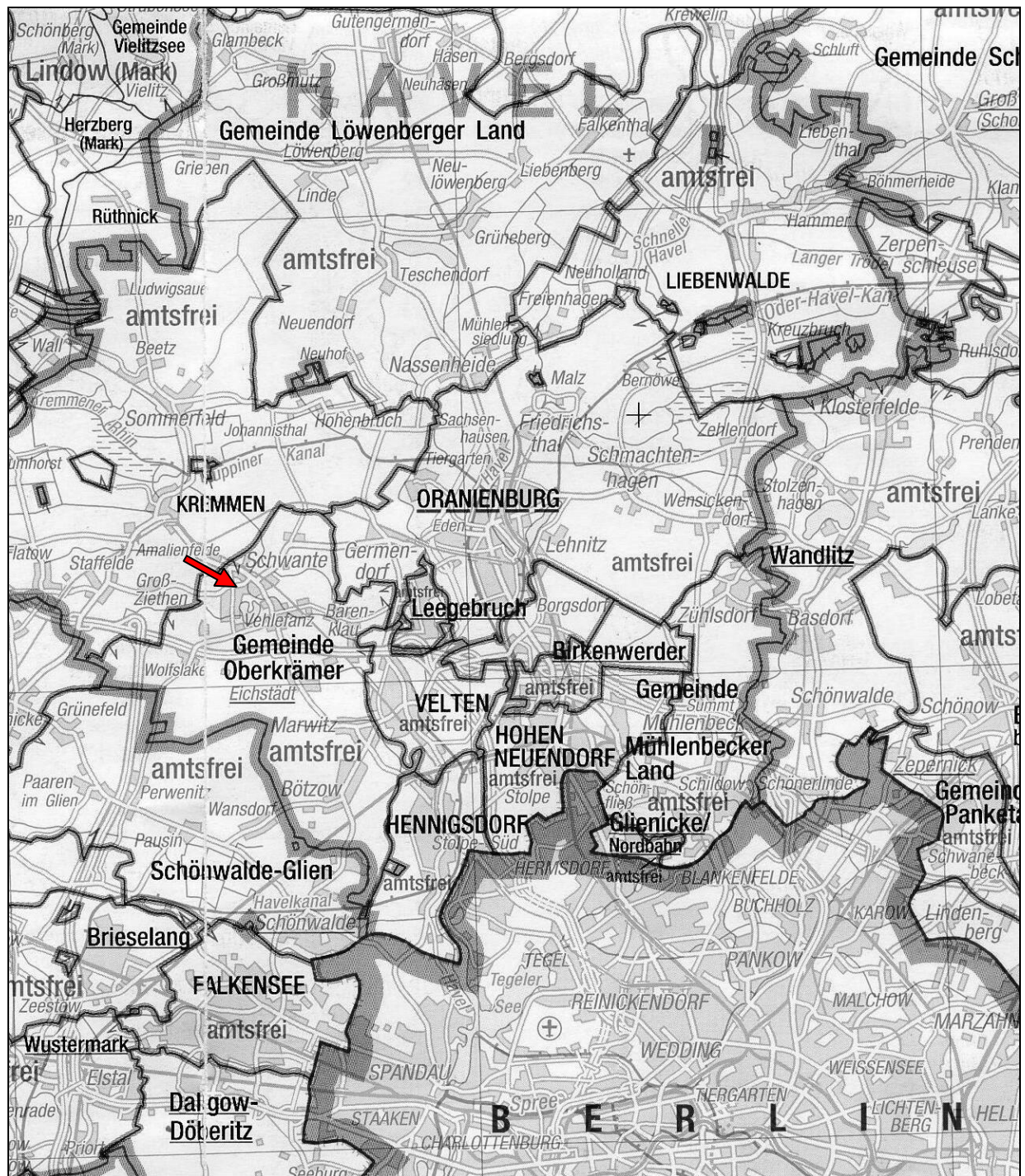
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>51</b>
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	51
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	52
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	53
3.1	Grundflächenzahl	53
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	53
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	53
4.1	Bauweise	53
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	54
5.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	54
6.	Mindestgrundstücksgröße	54
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
8.	Höhenlage der Geländehöhe	56
9.	Nachrichtliche Übernahmen	56
10.	Städtebauliche Kennwerte	57
11.	Durchführung der Planung	57
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>57</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	57
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	58
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>59</b>
	<b>Bebauungsplan Nr. 51/2014 “Wohnbebauung Mühlenweg 42”</b>	<b>60</b>
	Textliche Festsetzungen	60
	Planzeichnung	62
	Legende	62
	<b>Anlage</b>	
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	63
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	65

**Begründung des Bebauungsplanes**

**I. Planungsgegenstand und Planungsziele**

**I / 1. Lage des Planungsgebietes**

**I / 1.1 Regionale Einordnung**



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

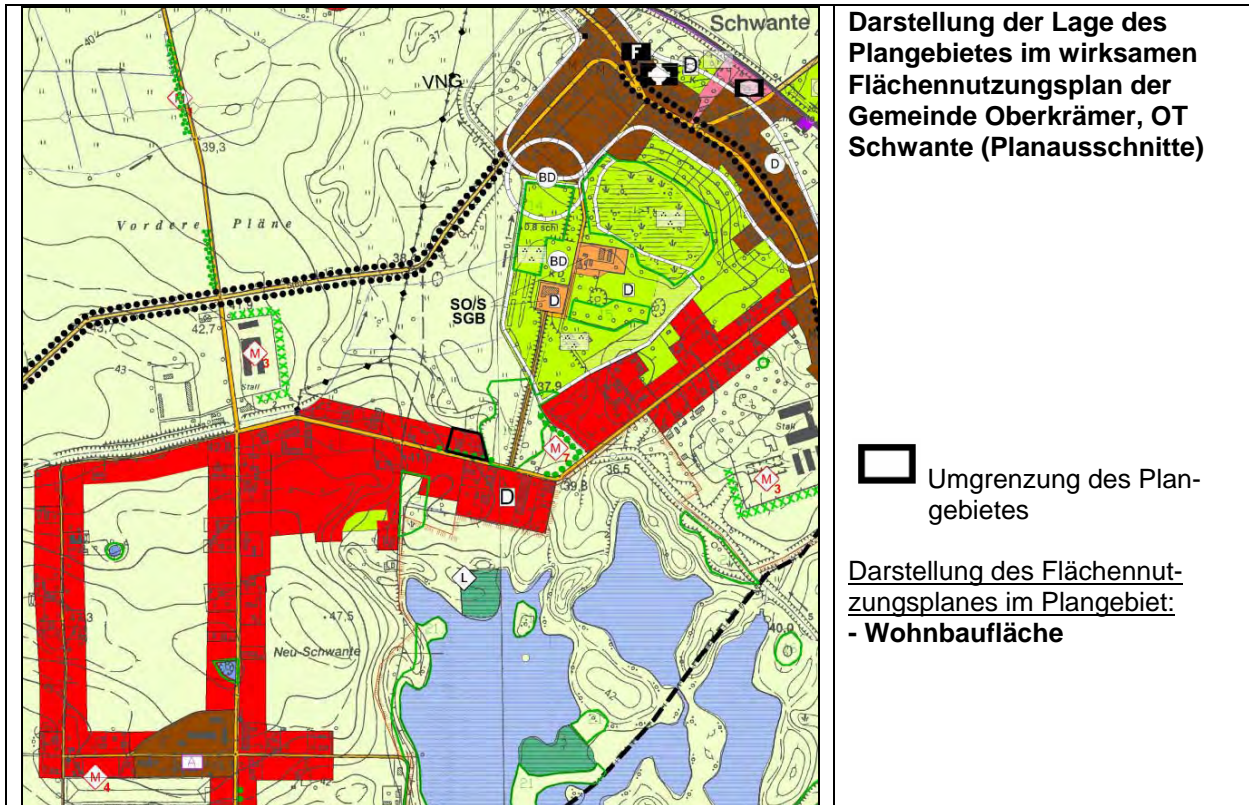
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

**I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung im Flächennutzungsplan**



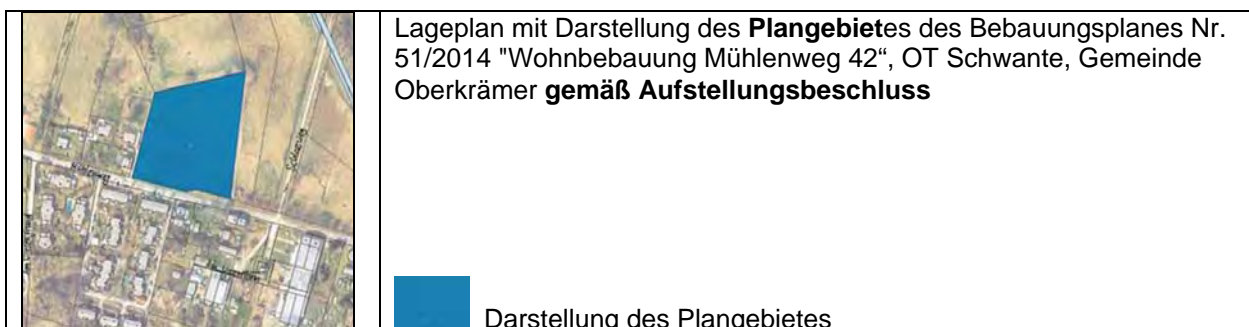
Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindeteiles Neu-Schwante im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer nördlich des Mühlenweges. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird **gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt.** (sh. hierzu auch unter III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes)

**I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**I / 1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer Sitzung am 18.09.2014 mit Beschluss-Nr. B-021/2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 42“ im OT Schwante gem. § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen.

Das **Plangebiet** umfasst entsprechend dem **Aufstellungsbeschluss** ein mit einem alten Wohnhaus und Werkstatt bebautem Grundstück im OT Schwante, das im Süden an die Gemeindestraße Mühlenweg grenzt. Im Westen grenzt es an Wohnbaugrundstücke und im Norden und Osten an landwirtschaftliche Grünfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß **Aufstellungsbeschluss** das gesamte Flurstück 84 der Flur 6 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 1 ha, gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan.



### I / 1.3.2 Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes

Die Planung soll im **beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** erfolgen.

Gemäß dem o. g. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51/2014 "Wohnbebauung Mühlenweg 42", OT Schwante vom 18.09.2014 ist das Planungsziel wie folgt näher bestimmt:


„Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße mit gärtnerischer Nutzung zu schaffen.“

Der o. g. Aufstellungsbeschluss legt das Plangebiet wie folgt fest (siehe auch unter I / 1.3.1):

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 84 der Flur 6 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 1 ha, gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan.“



**Darstellung der Lage des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss (siehe unter I / 1.3.1) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante (Plan-ausschnitte)**

 Umgrenzung des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan stellt nur einen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der übrige Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist am östlichen Rand des Plangebietes auf der Fläche für die Landwirtschaft ein geschütztes Biotop (Feuchtwiese).

Der vorliegende Bebauungsplan soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes schaffen. Hierbei soll die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Hiermit kommt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nur die bauliche Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes in Betracht.



**Luftbild mit Überlagerung der Liegenschaftskarte und Darstellung der geplanten baulichen Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück am Rand des Siedlungsbereiches, das bisher mit einem Wohnhaus, Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut ist. Westlich und südlich des Plangebietes sind Wohnbaunutzungen vorhanden.

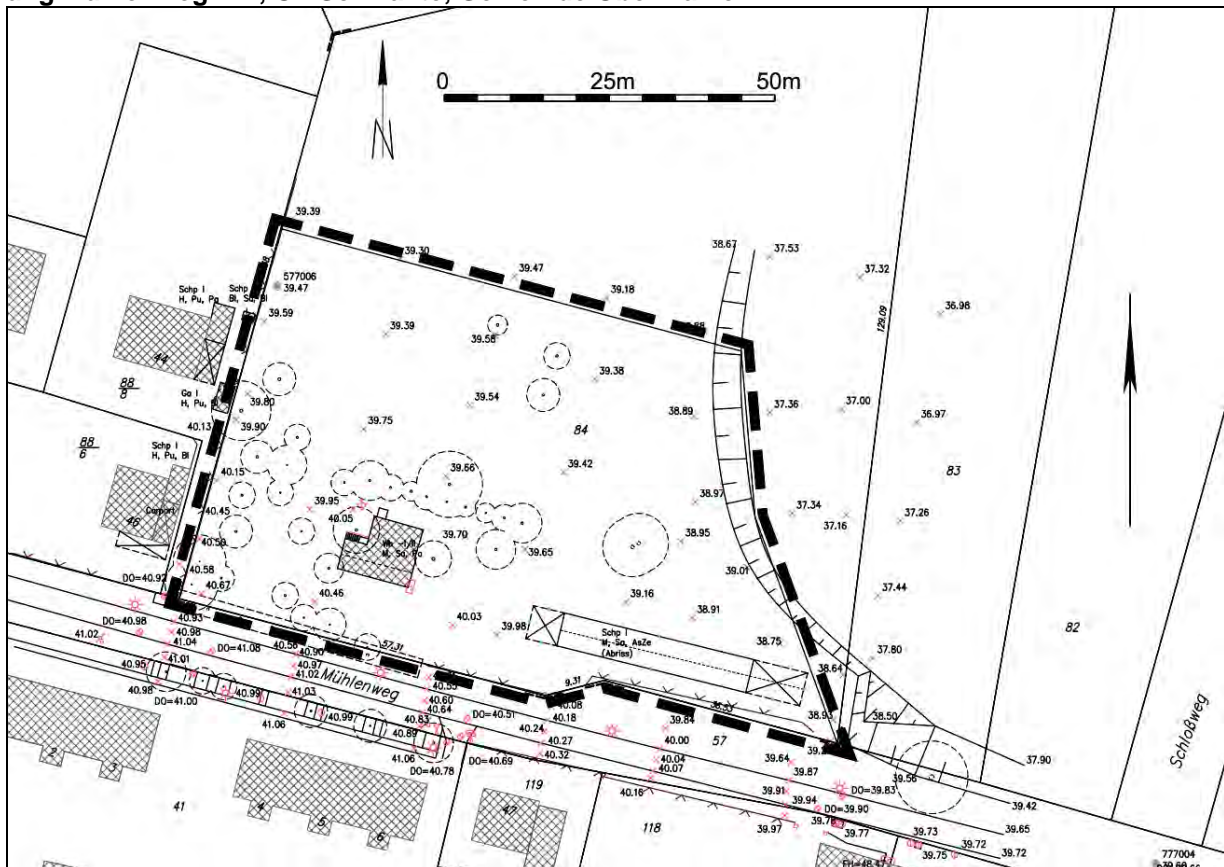
Westlich des Plangebietes besteht eine Bebauung in zwei Baureihen. Die rückwärtigen Baugrundstücke westlich des Plangebietes markieren hier die ungefähre Lage des nördlichen Endes des Siedlungsbereiches.


Östlich des Plangebietes ist jenseits einer Geländeböschung eine Feuchtwiese vorhanden. Diese Landschaftsmarke begrenzt in dieser Richtung den Siedlungsbereich.

Die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entspricht im Plangebiet demnach dem vorhandenen Siedlungsbereich.

Um den im Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes formulierten Planungsvorgaben zur Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan und zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB innerhalb des Siedlungsgebietes zu entsprechen, wurde im Entwurf des Bebauungsplanes das Plangebiet auf den südlichen Teil des Plangebietes begrenzt. Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den Baugrundstücken westlich des Plangebietes, im Osten wird das Plangebiet durch eine Feuchtwiese begrenzt, die sich hier jenseits einer Geländeböschung anschließt.

### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 / 2014 "Wohnbebauung Mühlenweg 42", OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer



 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes umfasst die südliche Teilfläche des Flurstückes 84 der Flur 6 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 0,48 ha

Es wird begrenzt durch:

- den Mühlenweg im Süden,
- die Wohnbaugrundstücke Mühlenweg Nr. 44 und 46 im Westen,
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten

## 1 / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

### **Belange des Bereiches Planung**

#### **Weiterführende Hinweise**

#### Zum Planerfordernis

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

Planungsziel des hier aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße zu schaffen.

In der Gemeinde Oberkrämer besteht eine erhebliche Nachfrage für Baugrundstücke. Bauungslücken mit verfügbaren Baugrundstücken sind im Innenbereich von Schwante kaum mehr vorhanden.



Das Plangebiet ist von 2 Seiten von Wohngebietsflächen umgeben. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche am Siedlungsrand, die bisher extensiv mit einem Wohngebäude sowie Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut ist. Geplant ist nun jedoch, die Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 6 Baugrundstücke in 2 hinter einander liegenden Baureihen mit mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wohnnutzungen bzw. das Wohnen nicht störende Nutzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet war auch bisher baulich genutzt und ist durch den Mühlenweg erschlossen. Durch die maßvolle Intensivierung der baulichen Nutzung bis zu einer ortsüblichen Bebauungsdichte wird die vorhandene Erschließung besser genutzt.

Um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsintensivierung als allgemeines Wohngebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem vorhandenen Wohnbedarf zu schaffen und die vorhandene Erschließung hierdurch besser auszunutzen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

### **I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung**

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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. 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 bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

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

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

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

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

*2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

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

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

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

#### **Belange des Bereiches Planung**

##### **Weiterführende Hinweise**

Zum Planungsinstrument

„Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das zu beanspruchende Areal liegt am nordöstlichen Rand eines Siedlungssplitters des OT Schwante außerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptortes Schwante. Infrastruktureinrichtungen sind hier nicht vorhanden. Die Entfernung zum Ortskern Schwante beträgt ca. 1 km. Die zu beanspruchende Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha. Vorgesehen ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

Das Flurstück grenzt nördlich und östlich an Fläche für die Landwirtschaft an und ist selbst dem Außenbereich zuzuordnen. Zielsetzung des § 13a BauGB ist grundsätzlich die Innenentwicklung der zusammenhängenden Siedlungsstruktur zum Schutz des Außenbereichs vor zu großzügigem Zugriff. Es ist grundsätzlich nochmals zu prüfen, ob die betreffende Fläche im Außenbereich einem Verfahren nach § 13a BauGB zugänglich ist oder eines Regelverfahrens nach den § 3 und 4 BauGB bedarf.“

- **Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Der Ortsteil Schwante ist auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in mehrere Siedlungsteile unterteilt, die jeweils durch Naturräume (zumeist feuchte Niederungsgebiete) voneinander getrennt sind.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsteil Neu-Schwante (siehe Abb. unter I / 1.2). Dieser Siedlungsteil umfasst eine Fläche von ca. 37 ha und ist mit mehr als hundert Wohngebäuden bebaut. (siehe auch Abb. unter I/1.2) Hier lebt ein erheblicher Anteil der Einwohner des OT Schwante. Es handelt sich insofern nicht um einen Siedlungssplitter im Außenraum.

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück am Rand des Siedlungsbereiches, das bisher mit einem Wohnhaus, Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut ist. Westlich und südlich des Plangebietes sind Wohnbaunutzungen vorhanden.

Um den im Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes formulierten Planungsvorgaben zur Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan und zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB innerhalb des Siedlungsgebietes zu entsprechen, wurde im Entwurf des Bebauungsplanes das Plangebiet auf den südlichen Teil des Plangebietes begrenzt. (siehe unter. I/1.3.2 Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes). Hierdurch verringert sich die Größe des Plangebietes von ca. 1,0 ha im Aufstellungsbeschluss auf nun ca. 0,48 ha im Entwurf.

Westlich des Plangebietes besteht eine Bebauung in zwei Baureihen. Die rückwärtigen Baugrundstücke westlich des Plangebietes markieren hier die ungefähre Lage des nördlichen Endes des Siedlungsbereiches. Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an diesen Baugrundstücken westlich des Plangebietes.

Östlich des Plangebietes ist jenseits einer Geländeböschung eine Feuchtwiese vorhanden. Diese Landschaftsmarke begrenzt in dieser Richtung den Siedlungsbereich. Im Osten wird das Plangebiet durch diese Feuchtwiese begrenzt, die hier das Ende des Siedlungsbereiches markiert.

Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird die vorhandene Erschließung durch den Mühlenweg genutzt. Das Plangebiet liegt im OT Schwante, der über einen Regionalbusanschluss sowie über einen Regionalbahnanschluss durch den ÖPNV erschlossen ist. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante, Kultur-Schmiede, Freizeitsportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können.

**Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes des OT Schwante wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.**

- **Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.**

Größe des Plangebietes: ca. 0,48 ha  
 Größe der geplanten Baugebietsfläche WA ca. 0,48 ha  
 Geplantes Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,25  
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO: 0,48 ha x 0,25 = 0,12 ha = 1.200 m<sup>2</sup>

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit anderen Planungen besteht nicht.

- **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.

**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 eine Nachverdichtung in einem Wohngebiet. Es wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum** geschaffen.

#### **I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

(alle Fotos Planungsbüro Ludewig 09/2014 bis 01/2015)

##### **I / 4.1 Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst ein bisher mit einem Einfamilienwohngebäude sowie mit Wirtschafts- und Nebengebäude bebautes Grundstück einschließlich der zugehörigen Gartenflächen.



Wohnhaus im Plangebiet, Ansicht vom Mühlenweg



Wohnhaus im Plangebiet, Ansicht von West



Wohnhaus im Plangebiet, Ansicht von Süd



Wohnhaus im Plangebiet, Ansicht von Südost



Wirtschafts- und Nebengebäude, Ansicht von Nordost



Wirtschafts- und Nebengebäude, östlicher Teil, Ansicht von Nord



Wirtschafts- und Nebengebäude, mittlerer Teil, Ansicht von Nord



Wirtschafts- und Nebengebäude, westlicher Teil, Ansicht von Nord



frühere Gartenfläche im Norden des Plangebietes, Ansichten von Süd



frühere Gartenfläche im Nordosten des Plangebietes, Ansichten von Süd

#### **I / 4.2 Die Umgebung des Plangebietes innerhalb des ursprünglichen Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss**

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan sollte das Plangebiet ursprünglich das gesamte Flurstück 84 umfassen. Zur Umsetzung des Planungszieles entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Siedlungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsnutzung zu schaffen, wurde das Plangebiet von ca. 1 ha gemäß Aufstellungsbeschluss auf ca. 0,48 ha im Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert. (siehe unter I / 1.3.1)

Außerhalb des Plangebietes verbleiben die Flächen, im Norden und Westen des Flurstückes 84. Hierbei handelt es sich um Wiesenflächen, die teilweise mit einzelnen Gehölzen bestanden sind und im Osten teilweise Feuchtwiesencharakter aufweisen.

#### **Wiese mit einzelnen Gehölzen nördlich des Plangebietes**



Blick vom westlichen Teil des Plangebietes nach Nord



Blick vom Plangebiet nach Nordosten

#### **Feuchte Niederungswiese östlich des Plangebietes**

Östlich des Plangebietes beginnt jenseits einer Geländeböschung, die das Plangebiet begrenzt, eine feuchte Niederungswiese. Auf dieser Wiesenfläche, die sich in östlicher Richtung bis zum Schlossweg erstreckt, steht nahe dem Schlossweg jahreszeitlich bedingt zeitweise Wasser. Der Flächennutzungsplan stellt diese Wiese als geschütztes Biotop (Feuchtwiese) dar.



Blick entlang der Böschung, die das Plangebiet begrenzt, nach Nord



Blick von der Böschung, die das Plangebiet begrenzt, nach Nordosten



Blick entlang der Böschung, die das Plangebiet begrenzt, nach Osten

### I / 4.3 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. In den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Gutes Schwante sind südöstlich des Plangebietes heute Mehrfamilienwohnhäuser und reihenhausartige Wohngebäude vorhanden. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Einfamilienwohnhäuser in Einzelhäusern. Der Bereich südwestlich des Plangebietes wird durch eine Wohnsiedlung aus Reihenhäusern geprägt. Nordöstlich des Plangebietes jenseits der Hörsteniederung befindet sich das Wohngebiet Am Schlossgarten.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss nur teilweise in einem Dachraum befindet.

Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen breiten Gestaltungsspielraum auf.



Gut Schwante (Denkmalschutz) mit mehreren Wohnnutzungen südöstlich des Plangebietes



Mehrfamilienwohnhäuser Gut Schwante südöstlich des Plangebietes, Blick vom Plangebiet aus



Wohnhaus südlich des Plangebietes



Wohnhaus südlich des Plangebietes, Blick vom Plangebiet aus



Reihenhäuser südwestlich des Plangebietes



Reihenhäuser südwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung westlich des Plangebietes, erste Baureihe



Wohnbebauung westlich des Plangebietes, erste und zweite Baureihe



Wohnbebauung westlich des Plangebietes, zweite Baureihe



Blick vom Plangebiet zur Wohnbebauung nordöstlich des Plangebietes Am Schlossgarten  
Im Vordergrund: der Schlossweg

## 1 / 5. Erschließung

### 1 / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Mühlenweg, der eine Gemeindestraße ist. Der Mühlenweg ist mit einer asphaltierten Fahrbahn und Straßenlaternen ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist am Mühlenweg kein Straßenbaumbestand vorhanden.



Blick von Ost in den Mühlenweg auf Höhe der westlichen Plangebietsgrenze



Blick von Ost in den Mühlenweg auf Höhe der Mitte des Plangebietes



Im Bereich der bisherigen Grundstückszufahrt befindet sich ein Versatz in der Straßengrenze des Mühlenweges. Westlich der Einfahrt ist der Mühlenweg ca. 10m breit, östlich der Einfahrt verbreitert er sich auf ca. 14m und verjüngt sich an der Ostgrenze des Plangebietes wieder auf 11m.



Etwa auf der Mitte des Plangebietes mündet von Süd in den Mühlenweg die Zufahrt zur Wohnanlage Am See, die die rückwärtige Reihenhausbebauung südlich des Mühlenweges erschließt.

## 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 Grundstücksnutzer zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand 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 (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

#### **Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

##### **Weiterführende Hinweise**

##### Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

„Die bei der Maßnahme anfallenden 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 (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

##### öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

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

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen, da von einer ausreichenden Verkehrerschließung über den Mühlenweg ausgegangen wird. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung im Falle einer Wohnbebauung dann ausschließlich nur über den Mühlenweg erfolgen kann.“

**Berücksichtigung:** Da der Mühlenweg im Bereich des Plangebietes eine Breite zwischen 10m und 14 m hat, wird davon ausgegangen, dass für die ca. 6 Baugrundstücke, die im vorliegenden Plangebiet entstehen können, die Abfallentsorgung über den Mühlenweg ohne erhebliche Konflikte erfolgen kann.

### I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Mühlenweg, der an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet war bisher durch die öffentliche Ver- und Entsorgung erschlossen. Für die neu geplante Bebauung im Plan-



gebiet sind vom Mühlenweg aus die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze neu herzustellen. Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung über Zisternen oder ähnliches zu erbringen. Darüber hinaus können im Mühlenweg weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Plangebiet bzw. im Bereich des Mühlenweges entsprechend zu berücksichtigen.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.06.2015 mit:

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

*Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. 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. Die Erschließung der geplanten Bebauung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz möglich.“*

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Mühlenweges, der an das Plangebiet angrenzt sowie Hausanschlüsse der Bebauung im Plangebiet und dessen Nachbarschaft dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 02.06.2015 mit:

*„wir bedanken uns für die Benachrichtigung über die Auslegung des o. g. Bebauungsplanes und teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen.*

*In der Anlage erhalten Sie einen Planauszug mit Darstellung der Trinkwasserleitung in der Straße Mühlenweg.*

*Auf Antrag kann die OWA GmbH die jeweiligen Grundstücke an das öffentliche Trinkwassernetz anschließen.*

*Zur Löschwasserversorgung teilen wir Ihnen mit, dass gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 z. Z. eine Menge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über den im Planauszug markierten Unterflurhydranten gewährleistet werden kann.“*

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

Der **Zweckverband Kremmen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.06.2015 mit:

*„als Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen folgenden Sachstand zum o.g. Bebauungsplan zur Kenntnis.*

*Als Entsorger für Schmutzwasser ist die öffentliche Erschließung im Bereich des Bebauungsgebietes sowie des näheren Umfeldes durch den Zweckverband Kremmen realisiert.*

*Somit sind die Vorleistungen im unmittelbaren öffentlichen Bereich für die Entsorgung des leitungsgebundenen anfallenden Schmutzwassers aus dem B-Plan Gebiet gegeben.*

*Für die innere Erschließung und Einbindung in das vorhandene Entsorgungssystem ist der Vorhabenträger selbst verantwortlich.*

*Der Investor verpflichtet sich dem ZVK alle schmutzwasserseitigen Planungen vorzulegen.*

*Die Ausführungsplanungen sind nach den gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften, insbesondere unter Beachtung der Regeln der DIN, der ATV und des DVGW anzufertigen und dem ZVK zur Genehmigung vorzulegen.*

*Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und dem Zweckverband zu übergeben.*

*Unter diesen Bedingungen sowie Beachtung nachfolgender Auflagen hat der Zweckverband Kremmen keine Einwände hinsichtlich Ihrer Planungen.*

*- Das Eindringen von Grund-, Quell-, Drain- u. Niederschlagswasser ist auszuschließen.*

*- Schächte sind nur nach DIN 1917 und DIN 4034, DN 1000 zugelassen.*

*- Die SW-Leitungen dürfen nicht überbaut werden.*

*- Das Verlegen der Schmutzwasserleitungen (außer Grundstücksanschlüsse) darf nur auf öffentlich gewidmete Flächen erfolgen.*

*- Die Erschließungsanlagen innerhalb des Wohngebietes sind in ihrer Dimensionierung und Technik auf die zu erwartenden Schmutzwassermenge auszurichten.*

*- Mit der Bauausführung dürfen nur Fachbetriebe beauftragt werden, die das RALGütezeichen „Kanalbau“ und die DVGW- Zulassung führen, bzw. die Güte- und Prüfbestimmungen der Gütegemeinschaft Kanalbau erfüllen.*

*- Zwischen dem ZVK und dem Investor ist vor Beginn jeglicher Erschließungsmaßnahmen ein Erschließungsvertrag abzuschließen.“*

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

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10.06.2015 mit:

*„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen 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 Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke 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 Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten 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, Handsehachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben.*

*Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die 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.“*

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Mühlenweges, der an das Plangebiet angrenzt sowie Hausanschlüsse der Bebauung im Plangebiet und dessen Nachbarschaft dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im festgesetzten Wohngebiet auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2015 mit:

*„GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.*

*Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.*

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“*

### **I / 5.3 Niederschlagsentwässerung**

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

Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der geologischen Gegebenheiten können im Plangebiet erschwerte Versickerungsverhältnisse auftreten. (sh. hierzu unter I./6.1)

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

#### 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

Der Bahnhof Schwante ist ca. 20 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn und über Hennigsdorf Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn. Im OT Schwante besteht darüber hinaus Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich im Mühlenweg, ca. 13 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Es verkehren die Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefan - Vehlefan - Schwante - Bötzow), 800 (Oranienburg, Schwante, Flatow), 814 (Kremmen Bahnhof – Hennigsdorf Förderschule).

### I. / 6. Boden, Grundwasser

#### I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

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

- Bodenübersichtskarte  
überwiegend Braunerden, meist lessiviert und gering verbreitet Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand; gering verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden und gering verbreitet Braunerde-Fahlerden und Fahlerden aus Sand über Lehmsand; selten pseudovergleyte Braunerden aus Sand über Lehmsand
- dominierende Bodenarten Oberboden (KA5):  
am Ostrand des Plangebietes  
- Hn Niedermoortorf  
im übrigen Plangebiet  
- SI2 schwach lehmiger Sand
- dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):  
am Ostrand des Plangebietes  
- Mo Anmoor / Niedermoor  
im übrigen Plangebiet  
- 1's schwach lehmiger Sand
- Retentionsflächen Überschwemmung  
am Ostrand des Plangebietes  
- Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden meist in Niederungsgebieten  
im übrigen Plangebiet  
- keine retentionsrelevanten Böden
- Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese  
am Ostrand des Plangebietes  
- Böden aus organogenen Sedimenten  
im übrigen Plangebiet  
- Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen
- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten  
am Ostrand des Plangebietes  
- Böden aus geringmächtigem Torf mit Mineralboden  
im übrigen Plangebiet  
- Böden aus Sand mit Sand über Lehm
- Vernässungsverhältnisse:  
am Ostrand des Plangebietes  
- überwiegend hoher und verbreitet niedriger Grundwassereinfluss  
im übrigen Plangebiet  
- vorherrschend hoher Grundwasserstand mit geringem Stauwassereinfluss

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

am Ostrand des Plangebietes

- Torfe

im übrigen Plangebiet

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und Lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

Grundwasserleiter 1.2 und 2.0 innerhalb des Deckkomplexes der Hochflächen

am Ostrand des Plangebietes

- keine Darstellung

im übrigen Plangebiet

- Verbreitung des weitgehend unbedeckten GWL 1.2 unter geringer Grundmoränenbedeckung

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2      0 - 3 m

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

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

am Ostrand des Plangebietes

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

im übrigen Plangebiet

- Rückhaltevermögen mittel, Verweildauer Sickerwasser 3 bis 10 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 etwa zwischen 36,0 m über NN und 37 m über NN. Der HGW für das Plangebiet ist nicht bekannt. Die Feuchtwiese östlich des Plangebietes weist nahe dem Schlossweg jahreszeitlich bedingt zeitweise einen sichtbaren Wasserstand auf.

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

- ca. 41,0 m über NHN auf der Mühlenweg an der Westgrenze des Plangebietes
- ca. 39,6 m über NHN auf der Mühlenweg an der Ostgrenze des Plangebietes
- ca. 40,6 m über NHN im Südwesten des Plangebietes
- ca. 39,4 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes
- ca. 38,9 m über NHN im Osten des Plangebietes oberhalb der Böschung
- ca. 37,4 m über NHN im Osten des Plangebietes unterhalb der Böschung

**I. / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen**

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.06.2015 mit:

**„Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus berührt.**

**Allgemeine Hinweise**

*Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen.*

*Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.*

*Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S.1223; BGBl. III 750·1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“*

**I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange der unteren Wasserbehörde****Weiterführende Hinweise**

*Zum Gewässerschutz*

*„Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.*

Benutzungen von Gewässern (z. B. Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Hinweise finden Sie auf der Internetseite ([www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de); Bürgerservice; Umwelt und Natur; Wasser; Niederschlagswasser; „Antrag Niederschlagswassereinleitung - Grundwasser“ und „Betreibererklärung Straßentwässerung“).

Sollten Gewässerbenutzungen (z. B. Grundwasserabsenkung, Wasserrückhaltung, -entnahme oder -ableitung) erforderlich sein, so bedürfen sie gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweise finden Sie auf der Internetseite [www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de); Bürgerservice; Umwelt und Natur; Wasser; „Grundwasserabsenkung“.

Sollte die Herstellung /Änderung von Anlagen der Kanalnetze (Niederschlagswasserkanalisation, Schmutzwasserentsorgung) geplant werden, so sind diese nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeigepflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sh. unter I/5.3 und III/7.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.06.2015 mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5**

Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Insbesondere während des Baustellenbetriebes besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

**Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz RW 6**

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden beim B-Plan Nr. 51/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 42“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer nicht berührt.

Östlich des B-Planes befindet sich der Hörstegraben ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden.

Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband (WBV Schnelle Havel) beteiligt werden sollte.“

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit Schreiben vom 17.06.2015 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

"Belange unseres Verbandes werden durch den oben genannten Bebauungsplan nicht berührt.

Mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen."

#### **I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

**Weiterführende Hinweise**

„Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast- / Altlastenverdachtsfläche registriert.

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

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

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

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

## I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, wird hierzu beteiligt.

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## I.7. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

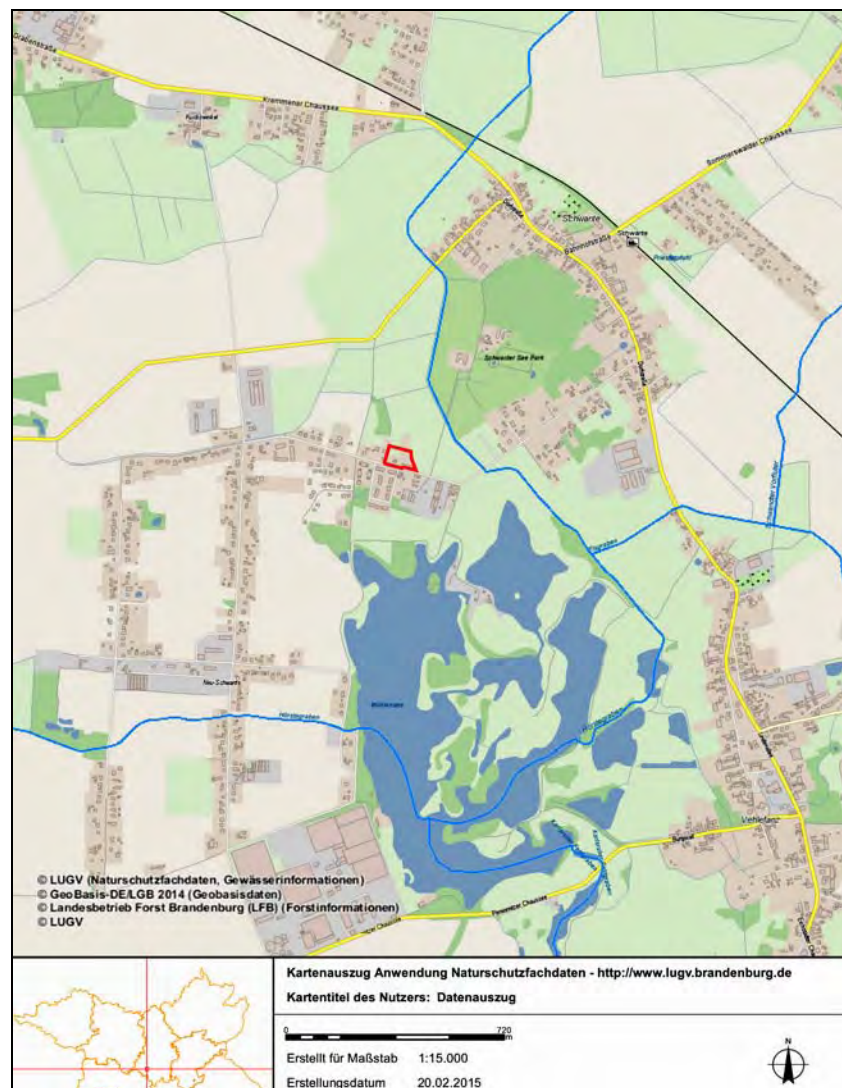
### I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

#### I.7.1.1 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neu-Schwante.

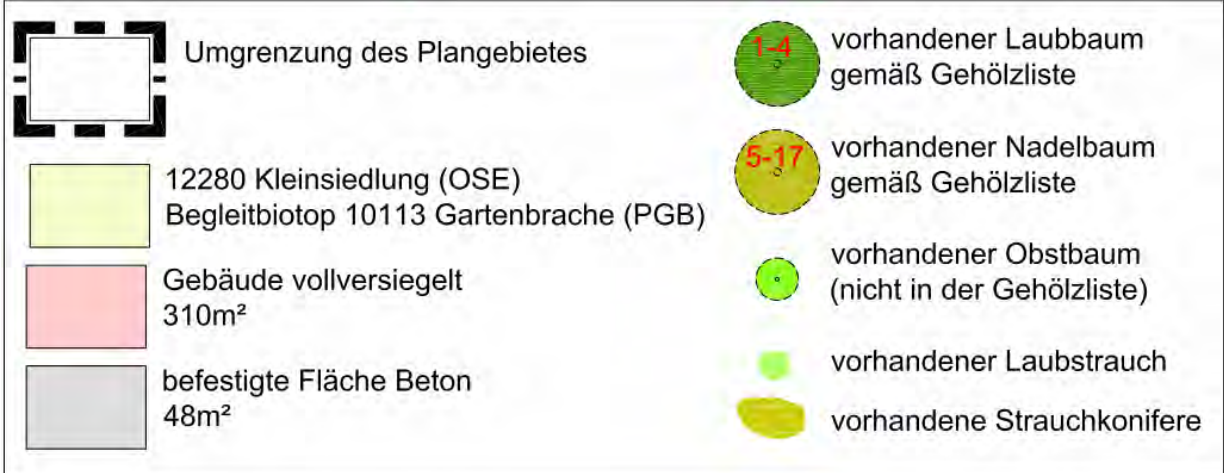
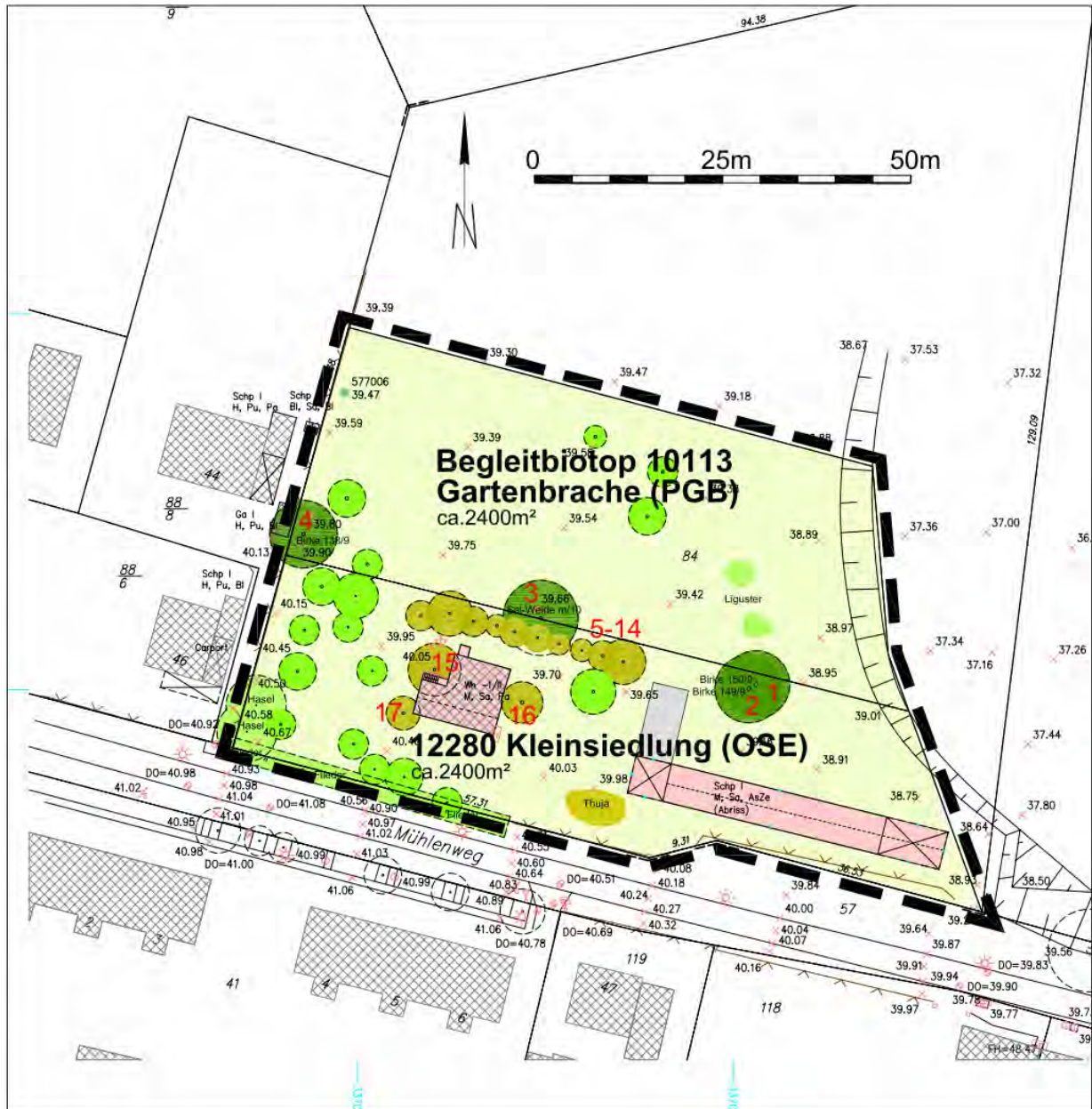
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m der Hörstegraben. Die Wiesenniederung des Hörstegrabens reicht im Osten bis an das Plangebiet heran.

Über den Hörstegraben besteht ein Biotopverbund vom Mühlensee in Schwante/Vehlefanze bis zum Kremmener Luch, wo der Hörstegraben in den Ruppiner Kanal entwässert. Das Plangebiet selbst gehört nicht zu diesem Biotopverbund, grenzt jedoch an die zugehörige Wiesenniederung an. (siehe hierzu auch unter I./ 4.2, II./2. und III./7.)



Umgrenzung des Plangebietes

I./7.1.2 Biotypenkartierung des Plangebietes



**I./7.1.3 Biotoptypenbewertung**

**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

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca (ha)	Bewertung des Biotoptyps
12280	Kleinsiedlung (OSE)	0,24 ha	gering
10113	Begleitbiotop Gartenbrache (PGB)	0,24 ha	mittel

**7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz**

**I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung**

Die Flora im Plangebiet geht auf die bisherige Nutzung als Wohngrundstück mit Wohnhaus, Wirtschafts- und Nebengebäude und mit zugehörigem Garten zurück. Zwischenzeitlich sind die unbebauten flächen mit Ruderalvegetation bedeckt. Es sind 2 Birken, 1 Sal-Weide, mehrere Koniferen und Obstbäume vorhanden. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich entlang eines Teiles der Grundstücksgrenze eine Hecke aus Flieder und Haselsträuchern.

**Ruderaler Gras- und Staudenfluren**



ruderaler nitrophiler Staudenfluren (*Urtica dioica*, *Aegopodium podagraria*).



ruderaler Staudenfluren im Bereich der brachliegenden Kleinsiedlung (*Solidago canadensis*).



Gartenbrache (Wiese mit aufkommenden Gehölzen (unter 10%) im Nordteil des Plangebietes, Blick nach Ost



Gartenbrache (Blick von Nord auf den südwestlichen Grundstücksteil (rechts: Baum Nr. 4 *Betula pendula*))

Die ruderalen Staudenfluren im Plangebiet weisen auf Nährstoffeintrag im früheren Gartenbereich hin. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.



### Gehölzbestand

Die nachfolgend verwendeten Nummerierungen der Bäume beziehen sich auf die Plandarstellung unter I./7.1.3 sowie die Liste der Bäume mit Angabe der Art und des Stammumfanges sowie mit Angaben zum Schutz unter I/7.2.2.



Birken (Nr. 1 und 2)



links: Birke (Nr. 4)



Blaufichten (Nr. 5-14) und Sal-Weide (Nr.3)



Reihe Blaufichten (Nr. 5-14) Blaufichte östlich des Wohnhauses Nr. 16) und Birne (ohne Nr.)



Sal-Weide (Nr.3), unterer Stammabschnitt mit Baumpilz



überalterte und ungepflegte Apfelbäume (teils im Absterben) und Fliederhecke im Südwesten des Plangebietes am Mühlenweg



Apfelbaum westlich des Wohnhauses

### I/7.2.2 Liste der Bäume

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan unter I./7.1.3 (Seite 20) dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (cm) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
1	Betula pendula	150 / 9	Lage im Baufeld	Je nach beabsichtigter Lage der geplanten Gebäude ist die Fällung des Baumes im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung erforderlich. Birken sind schnellwüchsige Flachwurzler und haben zudem nur eine Lebenserwartung von ca.80 Jahren
2	Betula pendula	149 / 9		
3	Salix caprea	Heister / 10		
4	Betula pendula	138 / 9	Lage am Rande des Plangebietes	Je nach beabsichtigter Lage der geplanten Gebäude ist die Fällung des Baumes im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung erforderlich. Birken sind schnellwüchsige Flachwurzler und haben zudem nur eine Lebenserwartung von ca.80 Jahren
5	Picea pungens	104 / 6	Lage im Baufeld	Bestandteil einer früheren Koniferenhecke Ökologischer Wert gering. Fällung der Bäume im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung sinnvoll. Wegen des engen Standes sind die Bäume innen verkahlt. Eine Erhaltung einzelner Teile der Hecke ist nicht sinnvoll.
6	Picea pungens	85 / 4		
7	Picea pungens	60 / 3		
8	Picea pungens	85 / 3		
9	Picea pungens	60 / 4		
10	Picea pungens	85 / 4		
11	Picea pungens	85 / 3		
12	Picea pungens	80 / 4		
13	Picea pungens	75 / 6		
14	Picea pungens	60 / 4		
15	Picea abies	109 / 7	Lage im Baufeld direkt neben dem Abrissgebäude	Fällung schon im Zusammenhang mit dem erforderlichen Abriss des Altgebäudes notwendig, da das Wurzelsystem mit dem Mauerwerk verzahnt ist.
16	Picea pungens	137 / 5,5	Lage im Baufeld	Solitärbaum - Je nach beabsichtigter Lage der geplanten Gebäude ist die Fällung des Baumes im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung erforderlich - ggf. jedoch vermeidbar.  Ökologischer Wert gering. Fällung des Baumes im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung sinnvoll.
17	Thuja occidentalis	90 / 4,5		

### I/ 7.2.3 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt 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.

### I./7.3 Fauna

Entsprechend der Biotoptypenkartierung (siehe unter I./ 7.1) 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 in einem Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.10.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange der unteren Naturschutzbehörde****Weiterführende Hinweise***Hinweise zum Artenschutz*

„Aufgrund der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu betrachten sind, entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzung entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Nichtigkeit / Teilnichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss ermitteln, ob und wie durch die Umsetzung der Bauleitplanung ggf. artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden.

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“

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.<sup>79</sup>

.....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.**

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

### **I./8.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

Entsprechend den Aussagen unter I./ 7.1 (Biotoptypen) und I./ 7.2 (Flora, Baumbestand) sowie der vorhandenen Bebauung im Plangebiet (siehe unter I./4.1) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Tierarten können im Plangebiet wie folgt vorhanden sein:**

<b>Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel</b>	<b>Bezeichnung des Biotoptyps</b>	<b>Grundsätzlich geeignet als Habitat für folgende Tierarten</b>
12280	Kleinsiedlung (OSE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nistplätze freibrütender Vogelarten (in Gehölzen),</li> <li>- Nistplätze höhlenbrütender Vogelarten (in Baumhöhlen),</li> <li>- Nistplätze nischenbrütender Vogelarten (an Gebäuden)</li> <li>- Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen (in Gebäuden und Baumhöhlen)</li> <li>- Lebensraum für Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer)</li> <li>- Lebensraum für Mollusken (landlebende Schnecken)</li> <li>- Lebensraum von anspruchslose Amphibien und Reptilien,</li> </ul>
10113	Begleitbiotop Gartenbrache (PGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nistplätze freibrütender Vogelarten (in Gehölzen),</li> <li>- Nistplätze höhlenbrütender Vogelarten (in Baumhöhlen),</li> <li>- Nistplätze bodenbrütender Vogelarten,</li> <li>- Lebensraum für Amphibien und Reptilien,</li> <li>- Lebensraum für Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer)</li> <li>- Lebensraum für Mollusken (landlebende Schnecken)</li> </ul>

Siehe hierzu weiter unter 8.3.

### **I./8.2.3 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat**

Entsprechend den Aussagen unter I./ 7.1.1 (Biotopverbund) ist in der Umgebung des Plangebietes mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Insbesondere sind die Feuchtwiesen und -weiden der Hörstegraben-Niederung, die sich östlich des Plangebietes befindet, geschützte Biotope.

**Tierarten können in der Umgebung des Plangebietes wie folgt betroffen sein:**Hörstegraben nordöstlich des Plangebietes

Die Hörste (der Hörstegraben) ist Fischotterschongebiet, befindet sich jedoch in minimal 150m Entfernung zum Plangebiet. Eine Auswirkung der Planungsvorhaben auf die Lebensräume des Fischotters ist wegen dieses Abstandes unwahrscheinlich.

Niederungswiese östlich des Plangebietes

Die Wiese östlich des Plangebietes bietet für folgende Arten einen geeigneten Lebensraum:

- Wanderungsgebiet und Lebensraum für Amphibien
- Lebensraum für Reptilien

Siehe hierzu weiter unter 8.3.

**I./8.3 Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen****I./8.3.1 Vorbemerkungen**

Entsprechend dem **Ergebnis der Biotoptypenkartierung** zur hier vorliegenden Planung (siehe unter I./8.2.2) sowie der Prüfung der **Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat** (siehe unter I./8.2.3) können im Plangebiet und dessen Umgebung Tierarten wie folgt betroffen sein:

- Kleinsäuger (Fledermäuse),
- landlebende Schnecken
- Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer)
- Amphibien
- Reptilien
- siedlungstypische Vögel (Bodenbrüter, Nischenbrüter, Freibrüter, Höhlenbrüter)

Entsprechend den Ausführungen unter **I./8.1 Rechtliche Anforderungen** sind im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nur die europarechtlich geschützten Arten (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) zu betrachten.

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.

Um zu ermitteln, in wieweit Anhaltspunkte für mögliche drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bestehen, werden nachfolgend die in Betracht kommenden europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen aufgeführt und es wird geprüft, in wieweit diese Arten im Plangebiet geeignete Habitate vorfinden und ob eine mögliche planungsrelevante Betroffenheit durch die Planung besteht.

**I./ 8.3.2 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind****I./ 8.3.2.1 Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden zusammenfassenden Erläuterungen der spezifischen Anforderungen der Lebensräume der betreffenden Arten erfolgen unter Verwendung der Angaben des Internethandbuchs Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015 und der Veröffentlichung des LUGV Bbg. "Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17. Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse" sofern keine anderen Quellen angegeben werden.

**I./ 8.3.2.2 Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse**

Aus der Artengruppe der **Säugetiere - Fledermäuse** sind in Deutschland 25 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
<p>Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in OHV bisher nur vereinzelt im Norden des Landkreises. thermophil, verinselte Vorkommen  <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, bevorzugt naturnahe feuchte Laubwälder (Eichen-Buchen-Mischwälder) mit kleinen Wasserläufen, Blößen und Lichtungen und einem höhlenreichen Altholzbestand gegenüber nadelholzreichen Misch- oder Nadelwäldern, benötigt großes Baumhöhlenangebot, das besonders in alt- und totholzreichen Wälder zu finden ist                      - in einigen Regionen nutzt die Art auch Streuobstwiesen und andere halboffene Landschaften zur Jagd  <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen  <u>Winter:</u> Bunker, Stollen, Keller, hohe Luftfeuchte (1)-7-(9)°C</p>	<p>- keine geeignete Habitatstruktur im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden, da Wälder mit Alt- und Totholz fehlen</p>	<p>Keine</p>
<p>Braunes Langohr (Plecotus auritus)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitet  <u>Lebensraum:</u> sowohl baum- als auch gebäudebewohnende Fledermausart - ist jedoch trotz der regelmäßig in Gebäuden nachgewiesenen Quartiere als Waldfledermaus einzuordnen                      - kommt in lockeren Nadel-, Misch-, Laub- und Auwäldern vor                      - weist deutliche Bindung an Waldbestände mit ausgeprägten, mehrstufigen Schichten auf                      - in Ausnahmefällen können sogar Kiefernmonokulturen besiedelt werden, wenn einzelne alte Bäume mit Quartiermöglichkeiten vorhanden sind                      - im Siedlungsbereich werden Parks, Gartenanlagen, Friedhöfe und Obstbaumanlagen besiedelt                      - als Jagdgebiete dienen Wälder, Obstwiesen, Gebüschgruppen, Hecken und insektenreiche Wiesen                      - Jagd im Rüttelflug, Absammeln von Nahrungstieren  <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen, Nistkästen, sehr variabel  <u>Winter:</u> keine Massenüberwinterungsquartiere bekannt</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten                       - eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen                       - Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
<p>Breitflügel-fledermaus (Eptesicus serotinus)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitete Art  <u>Lebensraum:</u> synanthrop, typische Gebäudefledermaus, die in Deutschland ihre Quartiere im Sommer fast ausschließlich an und in Gebäuden bezieht                      - besiedelt auch größere Städte, mitunter sogar Großstädte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist - in Siedlungen kann sie häufig bei der Jagd um Straßenlaternen beobachtet werden                      - als Jagdgebiete dienen vor allem kleinere Offenlandbereiche, oft mit Gehölzanteilen (baumbestandene Weiden, Parklandschaften, Waldränder u.ä.)                      - jagt überwiegend über Grünland, entlang von Baumreihen, an Waldrändern und nahe von Baumgruppen oder Einzelbäumen, sowie in hochstämmigen Buchenwäldern unter dem Blätterdach - entfernt sich dabei von Baumbeständen nicht mehr als 40m  <u>Nahrung:</u> ernährt sich überwiegend von größeren Käfern, Nachtfaltern, die bereits ab der frühen Abenddämmerung gejagt werden  <u>Quartiere:</u> meist sehr gut versteckt (z.B. hinter Wandverkleidungen unterschiedlichster Art, im Zwischendach, in Dehnungsfugen).  <u>Winter:</u> in Massenquartieren nur vereinzelt, nie freihängend, bevorzugt trockenere Quartiere, Spalten, Hohlblocksteine ..., ist relativ kälterestistent.</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten                       - eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen                       - Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>

<p>Fransenfledermaus (Myotis nattereri)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. relativ flächendeckend  <u>Lebensraum:</u> sehr variabel - in Mittel- und Nordeuropa nutzt sie häufig gut strukturierte Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen zur Jagd, - besiedelt von den Tieflagen bis zur Baumgrenze nahezu alle Waldtypen, - kommt sowohl in Wäldern, als auch in Siedlungen vor,  - Offenland wird besonders in der Nähe von Obstwiesen und Wäldern zur Jagd aufgesucht, vor allem über frisch gemähten Wiesen - häufig entlang von gehölzreichen Bachläufen und Feuchtgebieten - jagt auch in Kuhställen, wo auch gern Wochenstubenquartiere eingerichtet werden  <u>Nahrung:</u> - Zweiflügler, Schmetterlinge, Käfer, Webspinnen und Weberknechte  <u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in Baumhöhlen, Rindenspalten und Fledermauskästen, in Spalten in und an Gebäuden und Brücken - zumeist inmitten <b>feuchter</b> Wälder oder Parklandschaft  <u>Winter:</u> i.d.R. unterirdisch auch in feuchten Massenquartieren</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
<p>Graues Langohr (Plecotus austriacus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> nördl. Verbr.grenze im Süden des LK OHV  <u>Lebensraum:</u> Ebenen und Hügelland, trocken-warme landwirtschaftlich geprägte Lebensräume (<b>thermophile</b> Art)  - als Jagdgebiete werden in Mitteleuropa vor allem Wiesen, Weiden und Brachen, aber auch Haus- und Obstgärten sowie Gehölzränder und Wälder (Laub- und Nadelwälder) genutzt  - benötigt möglichst warme, windgeschützte und insektenreiche Jagdflächen, möglichst kleinräumig bewirtschaftet und mit linienförmigen Landschaftsbestandteilen z.B. Hecken, Gehölzzügen, Schneisen, die der Orientierung dienen, durchzogen  - jagt nur selten in Gebäuden und Scheunen  - typische Dorffledermaus, besiedelt vor allem Kulturlandschaften  <u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, Nachtfalter, Käfer  <u>Wochenstube:</u> fast ausschließlich in und an Gebäuden, vorzugsweise großräumige Dachstühle  <u>Winter:</u> trockene Hangquartiere, gern in Artengesellschaft</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
<p>Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg. vereinzelt und selten  <u>Lebensraum:</u> gewässerreiche Mischwälder - bevorzugt Waldlebensräume, die in enger räumlicher Nähe zu Gewässern stehen, wie lichte Wälder, besonders Laubwälder, die feucht oder staunass sind (z.B. Au- und Bruchwälder), und an Gewässern, in Feuchtgebieten und Mooren liegen  - jagt auch entlang von Waldrändern, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Gräben und Bächen sowie in Gärten, orientiert sich auf dem Weg in ihre Jagdgebiete eng an Leitelementen wie Hecken und Baumreihen  - jagt in lichten Wäldern, knapp über Wasserflächen aber auch in 20 m Höhe im Bereich der Baumkronen, typisch beim Jagdflug ist das Patrouillieren entlang einer Strecke z.B. an Gebäuden oder Baumreihen  <u>Nahrung:</u> Schmetterlingen und Schnaken, aber auch nicht fliegende Insekten wie Spinnen, Weberknechte und Ohrwürmer  <u>Quartiere</u> befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald, nutzt Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen  - Wochenstubenquartiere befinden sich jedoch in der Mehrzahl in und an Gebäuden</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>

Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	<p><u>Vorkommen:</u> in ganz Deutschland heimisch, nicht zahlreich, in Bbg. jedoch zunehmend</p> <p><u>Lebensraum:</u> eigentlich Waldfledermaus, da enge Bindung an höhlenreiche Altholzbestände, besiedelt hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete im Flachland sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen</p> <p>- besiedelt zunehmend auch Fledermauskästen.</p> <p>- benötigt zur Jagd freien Luftraum, ist schnell, aber wenig manövrierfähig</p> <p>- als Jagdgebiete werden sowohl Fließ- und Stillgewässern als auch Bereiche entlang von Waldrändern, in Wäldern und über Weiden und Wiesen genutzt - Gewässer (vor allem Auen) sind wegen ihres hohen Nahrungsangebotes von Bedeutung</p> <p><u>Nahrung:</u> überwiegend fliegende Insekten, Schmetterlinge und größere Zweiflügler</p> <p><u>Quartiere:</u> vorwiegend Spechthöhlen, zur Wochenstubezeit hauptsächlich ausgefaulte Baumhöhlen (Volumen!) in Wäldern oder Parks</p> <p><u>Winter:</u> große Baumhöhlen, Dachräume, Plattenbauten</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
Großes Mausohr (Myotis myotis)	<p><u>Vorkommen:</u> unausgewogen, nicht zahlreich, in Bbg. vor allem in großen zusammenhängenden Waldgebieten (Schorfheide-Uckermark) - <b>thermophil</b></p> <p>- Lebensraum Jagdgebiet in <b>unterwuchersarmen Waldtypen</b>, in erster Linie Buchenwälder, und Laubmischwälder, außerdem auch Nadelwälder ohne oder mit nur geringem Bodenbewuchs - bei entsprechender Beschaffenheit eignen sich auch Parks, Wiesen, Weiden und Ackerflächen zur Jagd</p> <p><u>Nahrung:</u> vor allem große flugfähige Laufkäfer, auch andere Insekten und Spinnen</p> <p><u>Quartiere:</u> meist auf Dachböden von Kirchen oder anderen exponierten Gebäuden, dort oft sehr große Wochenstube, nutzen häufig ein Leben lang dasselbe Wochenstubenquartier</p> <p><u>Winter:</u> untertage geräumige Stollen, Keller, Gewölbe, Bunker</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg. selten, in OHV bisher nur im NO</p> <p><u>Lebensraum:</u> sehr anpassungsfähig, besiedelt vor allem kleinräumig gegliederte Kulturlandschaften, Wälder und Siedlungsbereiche - als Jagdgebiete werden Wälder, Waldränder, Gewässerufer, Hecken und Gärten genutzt</p> <p>- typische Siedlungsfledermaus, jedoch auch regelmäßig Nachweise von Kolonien im Wald oder in Waldnähe außerhalb von Siedlungen, wenn ein entsprechendes Angebot an Baumhöhlen oder Borkenspalten vorhanden ist</p> <p>- hinsichtlich der Jagdlebensräume sehr anpassungsfähige, Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft, auch Vorliebe für Fließgewässer mit Uferandbewuchs</p> <p><u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, kann aber auch Insekten und Spinnen von Pflanzen absammeln</p> <p><u>Quartiere:</u> typische spaltenbewohnende Fledermaus, Wochenstuben vor allem in Hohlräumen in und an Gebäuden hinter Fensterläden, Wandverkleidungen, in Fugen, auch in Baumhöhlen oder hinter abstehender Borke</p> <p><u>Winterquartiere:</u> liegen in unterirdischen Stollen, Kellern und aufgelassenen Bergwerken</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. selten</p> <p><u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, benötigt aufgelockerte Waldbestände. Alte Laubwald- und Laubmischwaldbestände werden bevorzugt, lichte Nadelwälder werden nur besiedelt, wenn Fledermauskästen vorhanden sind</p> <p>- Jagdgebiet Offenflächen am Rande von o.g. Wäldern (Lichtungen, Schneisen, Kahlschläge)</p> <p><u>Quartiere:</u> Baumhöhlen-, Spalten- und abstehende Rindenquartiere - im nördlichen Teil des Verbreitungsgebietes werden allerdings auch immer wieder Quartiere in Gebäuden nachgewiesen</p> <p><u>Winter:</u> weite Wanderungen (bis zu 1.500 km), in Richtung SW - keine Winterquartiere in Bbg.</p>	<p>- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich</p>	Keine



<p>Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vorhanden, in OHV nur im NO  <u>Lebensraum:</u> reich gegliederte, insektenreiche Wälder mit abwechslungsreicher Strauchschicht und vollständigem Kronenschluss  - Grenzlinien im Inneren oder am Rand der Waldbestände z.B. durch Felsen, Gewässer, Schneisen und Wege stellen ein häufiges Merkmal ihres Lebensraumes dar  - auch in Gebieten mit mosaikartigem Vorkommen von Waldstücken und in von baumreichen Gärten und Parks geprägten Randbereichen von Ortschaften vor, lediglich stark genutzte Kiefern- und Fichtenwälder werden gemieden. Auf dem Flug in die Jagdgebiete orientiert sich die Art stark an Leitelementen, wie Hecken oder Baumreihen entlang von Flüssen, die eine Verbindung zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten herstellen  <u>Nahrung:</u> Nacht- und Kleinschmetterlinge  <u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in erster Linie im Wald in Baumspalten und hinter abstehender Borke an abgestorbenen Bäumen  - an Gebäuden nutzt sie regelmäßig Versteckmöglichkeiten hinter Fensterläden und Hausverkleidungen  <u>Winter:</u> trockene und auch relativ kalte Räume</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten  - eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen  - Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
<p>Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> in Bbg. häufig, in OHV in Waldgebieten häufig  <u>Lebensraum:</u> anpassungsfähig, nutzt eine Vielzahl von Lebensräumen in Siedlungen und deren direktem Umfeld  - nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd  - bevorzugte Jagdgebiete sind Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitenden Baumreihen) und Waldrandbereiche  <u>Wochenstubenquartiere:</u> zumeist in engen Spaltenräumen in und an Gebäuden  <u>Winterquartiere:</u> überwiegend oberirdisch in und an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- und Felsspalten</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten  - eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen  - Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>
<p>Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vor allem im Norden In OHV im Umfeld Fürstenberg  <u>Lebensraum:</u> die Art ist ein <b>Gewässerspezialist</b> besiedelt vor allem naturnahe Auwälder und gewässernahe Laubwälder, kleinräumig gegliederte, gewässer- und möglichst naturnahe Landschaften mit abwechslungsreichen Landschaftselementen  besonders häufiges Vorkommen in flussnahen Lebensräumen mit stufenreichen Uferstreifen, sowie in der Umgebung von Gewässern in Laubwäldern, Flussaue werden nicht nur als Nahrungsraum genutzt, sondern teilweise auch als Quartiergebiet (häufig Männchen- und Paarungsquartiere)  <u>Nahrung:</u> kleinere, fliegende, hauptsächlich am Wasser vorkommenden Insekten wie Eintagsfliegen oder Zuckmücken  <u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Außenverkleidungen von Häusern, Zwischendächern und Hohlwänden, aber auch in Baumhöhlen  <u>Winter:</u> Massenquartiere in Baumhöhlen, Dämmmaterial frostsicherer Dachstuhlbereiche</p>	<p>- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald mit Wassernähe vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Deutschland relativ selten nachgewiesen, in Bbg nur ca.40km südlich Berlin, <b>in OHV nicht nachgewiesen</b>  - besiedelt hauptsächlich walddreiche Höhenlagen der Mittelgebirge, einzige Fledermausart in Europa, deren Verbreitungsgrenze bis nördlich des Polarkreises reicht.  <u>Lebensraum:</u> walddreiche, mit verschiedenen Freiflächen wie Lichtungen, Forstsneisen oder Gewässern durchsetzte Gebiete, Verbreitung der Nordfledermaus ist, aufgrund der Quartierwahl an Gebäuden, von der Bindung an Siedlungen geprägt  - Jagdgebiete liegen im Bereich von Bächen und Stillgewässern, aber auch entlang von Waldrändern, in Wäldern und Siedlungen  <u>Nahrung:</u> ausschließlich fliegende Insekten, hauptsächlich Zuckmücken und andere größere Mücken, Schnaken und Fliegen - im Frühjahr und Herbst jagen die Tiere überwiegend Nachtschmetterlinge, gerne im Bereich von Straßenlaternen  - während der Jungenaufzucht befinden sich die Jagdgebiete in der nahegelegenen Umgebung der Quartiere, für gewöhn-</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten  - eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen  - Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>

	<p>lich in gewässerreichen Nadel- und Laubwäldern, teilweise auch in Kiefernmonokulturen, dabei wird an Seen und Bächen, ebenso wie über Hochmoorflächen, Wiesen, entlang von Alleen, Waldrändern und in Siedlungen an Straßenlampen gejagt</p> <p>- erst im Spätsommer liegen die Jagdgebiete teilweise 15 km und mehr entfernt</p> <p><u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Spalten hinter Wandverkleidungen und Zwischendächern von Häusern, in der Umgebung dominieren zumeist gewässerreiche Wälder</p> <p><u>Winter:</u> Bunker und Stollen</p>		
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg selten und sporadisch - vermutlich in erster Linie Durchzügler</p> <p><u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermausart</p> <p>- besiedelt <b>abwechslungs-, tümpel- und gewässerreiche Wälder</b> im Tiefland (z.B. die Wälder in der norddeutschen Moränenlandschaft), es werden von Bruch- und Moorwäldern bis hin zu reinen Kiefernbeständen verschiedenste Waldtypen genutzt, wenn in ihrer unmittelbaren Umgebung kleine Seen, Tümpel und Weiher vorhanden sind, lediglich einzeln lebende Männchen kommen auch in Waldgebieten ohne Gewässer vor</p> <p>- Jagdgebiete befinden sich typischerweise an kleinen und großen Stillgewässern bzw. deren Uferbewuchs, nutzen jedoch auch Feuchtwiesen, Waldränder, aufgelockerte Waldbereiche (Buchenaltbestände) und Kiefernwälder</p> <p>- Siedlungsbereich befinden sich die Jagdgebiete in Parkanlagen, an hohen Hecken und Büschen oder an Straßenlampen</p> <p>- besiedelt zur Wochenstubenzeit vor allem gewässernahe bzw. -reiche Waldgebiete in Tieflandregionen, wie dem Norddeutschen Tiefland</p> <p><u>Wochenstubenquartiere:</u> Baumhöhlen, Stammrisse, Spalten hinter loser Borke oder in Spalten an Gebäuden z.B. in Rollladenkästen, unter Dachziegeln, in Mauerritzen.</p> <p>- <u>Winterquartier:</u> Baumhöhlen, Felsspalten, Mauerrisse, Höhlen und manchmal sogar auch Holzstapel</p> <p>- zwischen Sommer- und Winterquartieren unternimmt sie weite Wanderungen (mehrere hundert bis weit über 1.000 Kilometer)</p>	- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald mit Wassernähe vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich	Keine
Teichfledermaus (Myotis dasycneme)	<p><u>Vorkommen:</u> Einzelfunde in Bbg., In OHV bisher nicht nachgewiesen</p> <p><u>Lebensraum:</u> Sommer in gewässerreichen Tieflandregionen und Flusstälern, dort jagt sie über größeren Stillgewässern, langsam fließenden breiten Flüssen und Kanälen, vereinzelt auch entlang von Waldrändern und über Wiesen</p> <p><u>Nahrung:</u> wasserlebende Insekten wie Zuckmücken</p> <p><u>Wochenstubenquartiere:</u> in und an Gebäuden (z.B. im Dachraum von Kirchen), einzelne Tiere nutzen auch Baumhöhlen und Nistkästen in Gewässernähe</p> <p>gehört zu den wandernden Fledermausarten, Winterquartiere können bis zu mehrere hundert Kilometern von den Sommerquartieren entfernt liegen</p>	- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald mit Wassernähe vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich	Keine
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg. weit verbreitet,</p> <p><u>Lebensraum:</u> an Stillgewässern oder langsam fließenden Flüssen und Bächen</p> <p><u>Nahrung:</u> hauptsächlich Zuckmücken, daneben auch Köcherfliegen, Eintagsfliegen und Schmetterlinge und kleine Fische</p> <p><u>Sommerquartiere:</u> hauptsächlich in Baumhöhlen häufig in der Nähe von Gewässern, bevorzugt feuchtes Höhlenklima, meidet Fledermauskästen</p> <p><u>Winterquartiere:</u> gern Massenquartiere (Zitadelle Spandau, Rüdersdorf) in großvolumigen frostfreien Hohlräumen</p>	- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald mit Wassernähe vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich	Keine
Zweifarb- fledermaus (Vespertilio murinus)	<p><u>Vorkommen:</u> In Brandenburg sehr selten, Einzelfunde - Fernwanderer</p> <p><u>Lebensraum:</u> Vermutlich ursprünglich Felsenbewohner-Jagdgebiete befinden sich größtenteils über Gewässern und deren Uferzonen, sowie in Offenlandbereichen und Siedlungen</p> <p>Weibchen und auch Männchen können im Sommer große Kolonien bilden, die bis zu mehrere hundert Tiere umfassen</p> <p>- als Ersatz für wahrscheinlich ursprünglich genutzte Felsenquartiere bezieht die Zweifarb- fledermaus hauptsächlich Spaltenquartiere an und in Häusern</p> <p><u>Winter:</u> vor allem an sehr hohen Gebäuden wie Kirchen oder Hochhäusern, vor allem in größeren Städten (Mikroklima)</p> <p><u>Quartiere:</u> bezieht sowohl im Sommer als auch im Winter Spalten an und in Gebäuden z.B. zwischen Balken und Brettern auf Dachböden oder hinter Holzwandverschalungen.</p> <p><u>Wochenstubenquartiere</u> sind überwiegend in niedrigen Wohnhäusern in eher ländlicheren Regionen, häufig in der Nähe von Stillgewässern</p>	<p>- Gebäude im Plangebiet und Höhlungen in Bäumen könnten eventuelle Fledermausquartiere bieten</p> <p>- eventuell Bestandteil eines Nahrungshabitats</p>	<p>Gebäude und Höhlungen in Bäumen im Plangebiet vertiefend untersuchen</p> <p>- Plangebiet kann Bestandteil eines Nahrungshabitats sein, liegt hier jedoch am Rand der betreffenden Wiesenfläche, von der es nur einen sehr kleinen Teil einnimmt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>

### I./ 8.3.2.3 Vertiefende Überprüfung Fledermäuse

Für das vorliegende Plangebiet wurde unter 2.3.2.2 eine mögliche Betroffenheit folgender Fledermausarten ermittelt:

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Graues Langohr (*Plecotus austriacus*)
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*)
- Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)

Die **Fällung von Altbäumen**, die über **genutzte Höhlungen** für **Sommer- oder Winterquartiere** von Fledermäusen verfügen sowie der **Abriss von Gebäuden**, die **genutzte Sommer- oder Winterquartiere** von Fledermäusen enthalten, könnten zu Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG wie folgt führen:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Fällung bzw. Abriss während der Wochenstubenzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Wochenstubenzeit
- §44(1)3. BNatSchG Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Hierzu erfolgten am 25.09.2014, 22.01.2015 und am 18.02.2015 Überprüfungen der vorhandenen Bäume im Plangebiet auf vorhandene Höhlungen und Kotspuren. Die vorhandenen Gebäude wurden von innen und außen auf vorhandene Tiere und Kotspuren abgesucht.

Wegen des laubfreien Zustandes der Gehölze und der klaren Witterung waren insbesondere 22.01.2015 und am 18.02.2015 die Bedingungen für die Absuche der Bäume günstig.

### Ergebnis der vertiefenden Überprüfung Fledermäuse

#### Bäume

Von den vorhandenen Bäumen im Plangebiet weisen nur die Obstbäume Höhlungen auf. Die Obstbäume sind mittelstämmig und die Höhlungen liegen jeweils in den unteren Bereichen der Stämme und waren gut einsehbar. Die Höhlungen waren teilweise aufgebrochen bzw. endeten in Totholzabbrüchen. In den Höhlungen wurden keine lebenden oder toten Fledermäuse oder deren Spuren beobachtet. Auch an den Öffnungen der Höhlungen wurden keine Kotspuren festgestellt.

#### Fotodarstellung von Höhlungen in den Obstbäumen





### Gebäude

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden auf lebende oder tote Tiere sowie auf Kotspuren an eventuellen Ein- und Ausflugslöchern bzw. möglichen Quartierplätzen abgesucht. Die Gebäude verfügen über keine Fensterläden, Wandverkleidungen oder Jalousiekästen, die Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse bieten können. Das Wohngebäude ist unterkellert. Der Keller war als Werkstatt und Abstellraum genutzt. Das Dachgeschoss des Wohngebäudes ist vollständig ausgebaut. Das Wirtschafts- und Nebengebäude ist im Winter nicht frostfrei und auch nicht unterkellert. Es wurde keine lebenden oder toten Fledermäuse oder Kotspuren an bzw. in den Gebäuden festgestellt.

### Fotodarstellung Gebäude



Die glatte Gebäudefassade bietet keine Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse.



Der Dachboden ist vollständig ausgebaut, so dass keine zugänglichen Dachräume als Fledermausquartiere zur Verfügung stehen.



Das Wirtschafts- und Nebengebäude weist in seiner Fassade ebenfalls keine Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse (z. B. Fensterläden, Jalousien, Wandverkleidungen) auf.



Unter den Überdachungen an den Giebeln des Wirtschafts- und Nebengebäudes wurden ebenfalls keine Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt.

### Zusammenfassung des Ergebnisses

Das Plangebiet käme wegen der vorhandenen Gebäude und der Höhlungen in den bestehenden Obstbäumen als Habitat für verschiedene Fledermausarten in Betracht. Die vertiefende Überprüfung der Gebäude und der Höhlungen in den Ostbäumen hat jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Winter- oder Sommerquartieren oder Wochenstuben von Fledermäusen ergeben.

In sofern bestehen in Bezug auf die europarechtlich geschützten Fledermausarten keine Anhaltspunkte dafür, dass der Vollzug der Planung zu drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG führen wird.

**I./ 8.3.2.4 Überprüfung Amphibien**

Aus der Artengruppe der Amphibien sind in Deutschland 13 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

<b>Art Bezeichnung</b>	<b>spezifische Anforderungen Lebensraum</b>	<b>mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart</b>	<b>mögliche Betroffenheit durch die Planung</b>
Kammolch (Triturus cristatus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevorzugter Lebensraum: größere Feuchtgrünlandbestände im Wechsel mit Hecken, Feldgehölzen und Wäldern und einem guten Angebot an Kleingewässern</li> <li>- verbringt einen großen Teil des Jahres im Wasser (ab Februar bis August)</li> <li>- lebt in Gewässern mit ausgeprägtem Ufer- und Unterwasserbewuchs, die frei von räuberischen Fischen sind,</li> <li>- Gewässer müssen gut besonnt sein und einen reich gegliederten Gewässergrund haben,</li> <li>- Landlebensraum befindet sich idealerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Laichgewässer und ist reich an Versteckmöglichkeiten unter Holz- oder Steinhäufen, im Wurzelbereich der Bäume oder auch in Kleinsäugerbauen</li> </ul>	Keine geeigneten Gewässer als Sommerlebensraum /Laichgewässer im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden	keine
Kleiner Wasserfrosch (Rana lessonae)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevorzugte Lebensstätte sind moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher,</li> <li>- bevorzugter Wasseraufenthalt während der Fortpflanzungszeit von März/April bis Ende Juni/Anfang Juli</li> <li>- danach Lebensraum auf Wiesen und Weiden und in Wäldern in der weiteren Umgebung des Laichgewässers</li> <li>- bevorzugt zur Fortpflanzung kleine bis mittelgroße, üppig bewachsene, möglichst nährstoffarme Stillgewässer, die sich sowohl im Offenland als auch im Wald befinden können</li> <li>- Paarungsrufe auch am Tag</li> <li>- meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume</li> </ul>	Keine geeigneten Gewässer als Sommerlebensraum /Laichgewässer im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden	keine
Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ideale Lebensstätten sind offene Agrarlandschaften und Heidegebiete mit grabfähigen Böden und einem guten Angebot an krautreichen, nährstoffreichen Weihern und Teichen.</li> <li>- ist in ihrem Lebensraum auf geeigneter Laichgewässer angewiesen bevorzugt verlässlich mind. 30cm Wasser führende Gewässer mit Krautschicht und Röhricht gern auch inmitten extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (kein Dünger, keine Pestizide) sofern sie warm und sonnenexponiert sind. Die besonders großen Larven (bis 12 cm, maximal 20cm) überwintern tlw. im Gewässer</li> <li>- typischer Kulturfolger, besiedelt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Tiefland, kann aber auch im direkten Umfeld des Menschen auftreten (z.B. städtische Brachflächen, Gärten oder Abbaugelände).</li> <li>- gräbt sich bei Gefahr ein,</li> <li>- gräbt in lockerem Boden in frostfreier Tiefe bis zu 1m Wohn- und Überwinterungshöhlen, gern auch in vorgefundene Mäusehöhlen</li> <li>nachtaktiv auch auf trockenen Ackerflächen</li> <li>Wanderungen nur in warmen windstillen Nächten mit hoher Luftfeuchte</li> <li>- Abstand Regenerationsort – Winterort: 200-400m</li> </ul>	Keine geeigneten Gewässer als Sommerlebensraum /Laichgewässer im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden (Der Schwanter See und die amphibiengeeigneten Teile des Mühlensees sind jeweils mehr als 500 m vom Plangebiet entfernt.), keine leicht grabbaren Böden im Plangebiet vorhanden	keine
Kreuzkröte (Bufo calamita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natürlicher Lebensraum im Überschwemmungsbereich natürlicher oder naturnaher Flussauen</li> <li>- weicht als Kulturfolger auch auf vom Menschen geschaffene, trocken-warme, offene Lebensräume (z.B. Sand- und Kiesgruben) aus</li> <li>- Juvenile Exemplare sind auch tagaktiv und stark vagabundierend (bis 2,5 km)</li> <li>- Besiedelt schnell neu entstandene geeignete Lebensräume.</li> <li>- Bewuchs durch Gräser, Kräuter und Gehölze steht günstigen Lebensbedingungen entgegen</li> <li>- benötigt Versteckmöglichkeiten unter Steinen, Steinplatten und Schutt, Erdhöhlungen und –spalten, dort in selbstgegrabenen Höhlen.</li> <li>- nutzt als Laichgewässer zumeist unbewachsene und voll besonnte Pfützen, Fahrspuren und andere nur zeitweilig wasserführende Tümpel, neutraler bis leicht basischer pH-Wert begünstigt die Larvenentwicklung</li> </ul>	- keine Vegetationsfreien Tümpel / Flächen im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft als geeigneter Lebensraum vorhanden, Bewuchs durch Gräser, Kräuter und Gehölze im Plangebiet steht günstigen Lebensbedingungen entgegen	keine

Art Bezeichnung	spezifische Anforderungen Lebensraum	mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	mögliche Betroffenheit durch die Planung
Laubfrosch (Hyla arborea)	- besiedelt bevorzugt vielfältig strukturierte Landschaften mit hohem Grundwasserspiegel und einem reichhaltigen Angebot geeigneter Laichgewässer - Gewässer sollten <u>fischfrei und gut besonnt sein und möglichst große Flachwasserzonen mit angrenzenden Vertikalstrukturen</u> (Röhricht, Gehölze, Gebüsch) aufweisen. - die Art ist <u>wärmeliebend</u> , - überwintert terrestrisch in Erdhöhlen, Laubhaufen, Bodenlücken unter Laubbäumen – nicht in huminsaurer Nadelgehölzen. - wandert wenig	Keine geeigneten Laichgewässer / Lebensräume im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden.	keine
Moorfrosch (Rana arvalis)	- bevorzugte Lebensräume mit hohem Grundwasserstand auf organogenen Böden - Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie Moorlandschaften - <u>benötigt fischfreie und pflanzenreiche</u> Gewässer zur Fortpflanzung bevorzugt <u>flache, besonnte Offenwasserstellen über Flutrasen</u> in größeren Feuchtgebieten	Keine geeigneten Laichgewässer im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden	keine
Rotbauchunke (Bombina bombina)	- besiedeln ein breites Spektrum an stehenden, pflanzenreichen und besonnten Gewässern, wie Feldsölle, Teiche oder Druckwassertümpel (Qualmwasser) und Überschwemmungsflächen in den Flussauen - Auen der Tieflandflüsse mit ihrem vielfältigen Angebot an Stillgewässern und die Flachwasserzonen der Tieflandseen sind bevorzugten Lebensräume - als Larvalgewässer bevorzugt werden <u>gut besonnte, fischfreie und pflanzenreiche Stillgewässer</u>	Keine geeigneten Laichgewässer im Plangebiet oder dessen Nachbarschaft vorhanden	keine
Wechselkröte (Bufo viridis)	- ursprünglicher Steppenbewohner, bevorzugt trocken-warme und offene Kulturlandschaften mit grabbaren Böden und lückigem bzw. niedrigem Pflanzenbewuchs bevorzugt offene, trockenwarme Lebensräume mit grabbaren, unbewachsenen Böden - benötigt zur Fortpflanzung warme sonnenexponierte Gewässer, Kleinstgewässer werden gemieden; bevorzugt vegetationsfreie Gewässer.	- Keine geeigneten Laichgewässer oder Lebensräume im Plangebiet oder dessen Umgebung vorhanden	keine

### Zusammenfassung des Ergebnisses der Überprüfung Amphibien

Die nach europäischem Recht geschützten Amphibienarten finden im Plangebiet und dessen Umgebung keine geeigneten Habitate, sodass in Bezug auf diese Arten nicht mit drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu rechnen ist.

Der Hörstegraben, der 150m nordöstlich des Plangebietes verläuft, ist als Wanderungsrouten für anspruchslose Amphibienarten (Grasfrosch (Rana temporaria), Wasserfrosch (Rana esculenta) von Bedeutung. Die feuchte Niederungswiese, die östlich an das Plangebiet heran reicht, kommt hierbei als Begleit Lebensraum in Betracht. Gärten und Gartenbrachen sind zudem Lebensraum der Erdkröte (Bufo vulgaris). Diese Arten sind jedoch nicht europarechtlich geschützt.

### I./ 8.3.2.5 Überprüfung Reptilien

Aus der Artengruppe der Reptilien sind in Deutschland 9 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Europäische Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)	- siedelt in Resten nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe - als Lebensraum werden stark verkrautete, schlammige, gelegentlich langsam fließende Gewässer besiedelt, oft mit Flachwasserzonen, die sich bei Sonneneinstrahlung schnell erwärmen - in den Wohngewässern kommt den Sonnenplätzen eine besondere Bedeutung zu - Eiablageplätze können auch in weiterer Entfernung zum Wohngewässer liegen, wenn sonnenexponierte, lückig bewachsene, zum Graben geeignete Böden im Gewässerumfeld fehlen	- Keine geeigneten Gewässer im Plangebiet vorhanden,	keine
Östliche Smaragdeidechse (Lacerta viridis)	- besiedelt besonnte, nach Süden ausgerichtete Hänge sowie Trockenmauern, Schotterhalden, Wiesenkanten und felsige Lebensräume (Donautal), als auch Heidegebiete, Schonungen mit jungen Kiefern und Böschungen mit sandigem Bodengrund (Brandenburg) - Kleinstrukturen aus Baumstubben, Knüppelholzhäufen, dichten Gebüsch (z.B. Brombeere) dürfen nicht fehlen - in Brandenburg lebt die Östliche Smaragdeidechse von allem an Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -schonungen auf nährstoffarmen Sandböden	- nährstoffarme trockene Sandböden sind im Plangebiet nicht vorhanden	keine

Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besiedeln trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume, die sowohl offene, oft steinige Elemente (Felsen, Steinhaufen/-mauern), liegendes Totholz als auch niedrigen Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen, aber auch Gebüsche oder lichten Wald aufweisen</li> <li>- in den nördlichen Verbreitungsgebieten stellen sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. degenerierte Hochmoorkomplexe die wichtigsten Lebensräume dar</li> <li>- Kleinräumig gegliederte Lebensräume (Strukturvielfalt) ermöglichen den Tieren einen Wechsel zwischen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten.</li> <li>- zu ihrer Beute zählen Eidechsen und Blindschleichen, Mäuse und in Einzelfällen auch Amphibien und nestjunge Vögel</li> </ul>	Keine geeignete Habitatstruktur im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden, da trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume mit Rohbodenflächen fehlen	keine
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besiedelt die verschiedensten, vor allem durch den Menschen geprägten Lebensräume wie Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Feldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen</li> <li>- auch in Dünen- und Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an Rändern von Feuchtwiesen oder Niedermooeren zu finden</li> <li>- entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- (z.B. auf Steinen, Totholz oder freien Bodenflächen) und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage.</li> <li>- ist im Norddeutschen Tiefland eng an Sandböden gebunden</li> </ul>	- keine geeignete Habitatstruktur im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden, da geeignete Sonnenplätze, Sandböden und Versteckmöglichkeiten im Plangebiet fehlen	keine

### Zusammenfassung des Ergebnisses der Überprüfung Amphibien

Die nach europäischem Recht geschützten Reptilienarten finden im Plangebiet und dessen Umgebung keine geeigneten Habitate, sodass in Bezug auf diese Arten nicht mit drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu rechnen ist.

### I./ 8.3.2.6 Überprüfung Käfer

Aus der Artengruppe der Käfer sind in Deutschland 9 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Breitrand ( <i>Dytiscus latissimus</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Brandenburg kaum verbreitet</li> <li>- besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer (Seen und Teiche, auch Fischteiche), mit dichtem Pflanzenbewuchs an den Ufern und in der Flachwasserzone</li> <li>- Schwimmkäfer, Larven und Käfer ernähren sich räuberisch, als Käfer frisst der Breitrand bevorzugt im Wasser lebende Insekten, z.B. Köcherfliegenlarven, Wasserwanzen und auch im Wasser liegendes Aas und kranke Fische</li> </ul>	- Keine geeigneten Gewässer im Plangebiet	keine
Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Lebensraum sind wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand</li> <li>- beständiges Vorhandensein alter Höhlenbäume erforderlich</li> <li>- charakteristisch ist das Vorkommen in Wäldern mit Baumveteranen als Relikt alter Nutzungsformen wie den Hudewäldern</li> <li>- Sekundär haben außerhalb der Wälder gelegene Baumbestände für den Eremiten große Bedeutung erlangt, wie Parkanlagen, Alleen oder Kopfbäume</li> </ul>	Keine Wälder mit geeigneten Altbäume im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden	keine
Heldbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besiedelt alte Eichen in sonniger Lage, also typischerweise mächtige Altbäume in Hartholzauen, an Waldrändern, in Alleen und parkartigen Landschaften</li> <li>- natürliche Lebensraum des Heldbocks sind locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte), ungestörte Hartholzauenwälder aus Eichen, Ulmen und Eschen entlang großer Flüsse bieten diese Bedingungen, da die natürliche Störungsdynamik durch Hochwässer eine lockere Bestandsgliederung hervorbringt.</li> <li>- vom Menschen gepflanzte Alleen und Solitärbäume, angelegte Parke, Tiergärten und Hudewälder stellen</li> </ul>	Keine geeigneten alten Eichen im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden	keine

	wertvolle Ersatzlebensräume dar - heutige Vorkommen insbesondere in den noch verbliebenen Hartholzauen (naturnahe, eingedeichte, beweidete, an Altwässern liegende) und Eichenwaldresten in Urstromtälern - geschlossene Waldbestände werden weitgehend gemieden		
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus)	- in Brandenburg kaum verbreitet - Charakterart für schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer mit pflanzenreichen Uferzonen, wie z.B. Flachseen, Altarme, Moorweiher, Teiche und Gräben, sowie Kies- und renaturierte Kohlegrubengewässer - Käfer und Larve leben räuberisch unter Wasser und kommen nur zum Luftholen an die Wasseroberfläche	- Keine geeigneten Gewässer im Plangebiet	keine

### Zusammenfassung des Ergebnisses der Überprüfung Käfer

Die nach europäischem Recht geschützten Käferarten finden im Plangebiet und dessen Umgebung keine geeigneten Habitate, sodass in Bezug auf diese Arten nicht mit drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu rechnen ist.

### I./ 8.3.2.7 Überprüfung Schmetterlinge

Aus der Artengruppe der Schmetterlinge sind in Deutschland 16 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous)	- bewohnt frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) und der Roten Knotenameise ( <i>Myrmica rubra</i> ) - ausschließlich die Blüten des Großen Wiesenknopfes dienen als Nahrungsquelle, Schlaf- und Ruheplatz sowie zur Balz, Paarung und Eiablage - Raupe frisst zunächst an den Blüten des Großen Wiesenknopfs, lässt sich aber nach der dritten Häutung von der Pflanze fallen und von der Roten Knotenameise in ihr Nest tragen, dort verbringt er die Zeit bis zu seiner Verwandlung zum Schmetterling im nächsten Sommer und ernährt sich währenddessen von Ameisenbrut - Lebensraum sind frische bis (wechsel-) feuchte, meist etwas verbrachte Bereiche von Goldhafer- und Glatthaferwiesen sowie Feucht- und Streuwiesen und Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern, Grabenränder, feuchte Altgrasinseln, wenig genutzte Weiden und junge Wiesenbrachen - entscheidend ist das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs und ein Mahdrhythmus, der die Raupenentwicklung in den Blütenköpfen ermöglicht sowie eine ausreichende Dichte der Wirtsameise, die v.a. in jüngeren Brachen erzielt wird. - häufig sind die Lebensräume in kleinen Fluss- oder Bachtälern zu finden, jedoch meist außerhalb der Überschwemmungsbereiche	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und der Roten Knotenameise vorhanden sind.  Evtl. geeignete Lebensräume befinden sich in den östlich angrenzenden Feuchtwiesenbiotopen, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.	keine
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea teleius)	- sehr selten in Brandenburg - typischer Schmetterling der frischen und (wechsel-)feuchten Wiesen, aber nur wenn dort auch der Große Wiesenknopf ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) und als Wirt geeignete Knotenameisen (hauptsächlich <i>Myrmica scabrinodis</i> ) vorkommen. Fehlt der Wiesenknopf oder die Ameise, kann es auch keinen Wiesenknopf-Ameisenbläuling geben! - besiedelt wird das gesamte Spektrum unterschiedlicher Grasländer mit Wiesenknopfbeständen, insbesondere Pfeifengraswiesen und frische bis (wechsel-)feuchte Glatthafer- und Goldhaferwiesen, Wiesenknopf-Silgenwiesen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren - Nutzungsspektrum umfasst ein- bis zweischürige Wiesen und junge, nicht verfilzte Brachestadien, z.T. auch schwach beweidete Flächen - Gemeinsam ist allen Lebensräumen, dass sie in der Regel nicht bzw. kaum gedüngt werden. Weitere Voraussetzung für das Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ist ein geeignetes Mahd- und Nutzungsregime	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und der Knotenameise vorhanden sind  Evtl. geeignete Lebensräume befinden sich in den östlich angrenzenden Feuchtwiesenbiotopen, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.	keine



Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiablage erfolgt an verschiedenen Ampfer-Arten, die aber nicht sauer schmecken dürfen</li> <li>- Weibchen benötigen um Eier legen zu können viel Nahrung in Form von Blütennektar, ein großer Teil der Eier eines Weibchens entwickelt sich erst durch die Aufnahme dieser Nahrung</li> <li>- Lebensraum des Großen Feuerfalters besteht aus ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten und Hochstaudensäumen, wo die Eier abgelegt werden und die Raupen leben, blütenreichen Wiesen und Brachen, wo die Falter Nektar saugen, und Rendezvousplätzen, wo die Männchen Reviere zur Partnerfindung besetzen</li> <li>- o. g. Teil-Lebensräume können auch eng verwoben sein</li> <li>- Lebensräume sind im Nordosten Deutschlands vor allem unbewirtschaftete Niedermoores, Seggenbestände und Ähnliches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine nicht sauren Ampfer-Arten und keine Röhrichten und Hochstaudensäumen im Plangebiet vorhanden sind</li> <li> </li> <li>- Evtl. geeignete Lebensräume befinden sich in den östlich angrenzenden Feuchtwiesenbiotopen, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.</li> </ul>	keine
Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrung der Raupen: auch Nachtkerzen, vor allem aber verschiedene Weidenröschen, die an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten wachsen, die zudem gut besonnt sein müssen, um das Wärmebedürfnis der Raupen zu befriedigen</li> <li>- Nahrungsquelle der Falter: reichlich Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf in der Nähe der Nahrungsquellen der Raupen</li> <li>- Falter oder Raupen werden immer wieder an verschiedenen Stellen beobachtet, bilden dort aber selten längerfristige Vorkommen</li> <li>- Lebensräume des Nachtkerzenschwärmers sind zweigeteilt, beide Teile müssen in räumlicher Nähe liegen</li> <li>- Raupen sind oft an Wiesengraben, Bach- und Flussufern sowie auf jüngeren Feuchtbrachen zu finden, meist auf nassem Staudenfluren (d.h. Flächen, die von mehrjährigen, hochwachsenden, krautigen Pflanzen bestanden sind), Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsige Röhrichte, sowie Feuchtkies- und Feuchtschuttfluren.</li> <li>- Raupen leben auch an sehr unterschiedlichen Sekundärstandorten, wie an naturnahen Gartenteichen, Weidenröschen-Beständen in weniger feuchten bis trockenen Ruderalfluren, Industriebrachen, Bahn- und Hochwasserdämmen, Waldschlägen, Steinbrüchen sowie Sand- und Kiesgruben</li> <li>- Falter werden dagegen bei der Nektaraufnahme z.B. auf Salbei-Glatthaferwiesen, Magerrasen und anderen gering genutzten Wiesen sowie trockenen Ruderalfluren beobachtet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen von Nahrungspflanzen der Raupen wie Weidenröschen und Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf</li> </ul>	keine

**Zusammenfassung des Ergebnisses der Überprüfung Schmetterlinge**

Die nach europäischem Recht geschützten Schmetterlingsarten finden im Plangebiet und dessen Umgebung keine geeigneten Habitate, sodass in Bezug auf diese Arten nicht mit drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu rechnen ist.

**I./ 8.3.2.8 Überprüfung Weichtiere**

Aus der Artengruppe der Weichtiere sind in Deutschland 3 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Kleine Flussmuschel, gemeine Flussmuschel (Unio crassus)	<p><u>Quelle:</u> Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 15 (3) 2006, Weichtier des Jahres 2006 Die Bachmuschel oder Kleine Flussmuschel (Unio crassus PHILIPSSON, 1788)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lebt in schnell bis mäßig fließenden und sauerstoffreichen Fließgewässern mit guter bis sehr guter Wasserqualität</li> <li>- besiedelt Fließgewässer von der unteren Forellenregion bis in die Mittelläufe größerer Flüsse, die gut strukturiert sind und bis in größere Tiefen durchströmter Sedimente aufweisen, in die sich die</li> </ul>	Keine Habitate im Plangebiet, da geeignete Gewässer nicht vorhanden sind	keine

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	<p>Jungmuscheln nach Beendigung ihres parasitären Stadiums eingraben können</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf bestimmte Wirtsfische angewiesener Entwicklungszyklus, nach Befruchtung, Schlupf und Ausreifen der Larven in den Bruttaschen der Muschelkiemen werden die Muschellarven (Glochidien) ausgestoßen und müssen innerhalb weniger Tage von einem geeigneten Wirtsfisch aufgenommen werden. Hier setzen sich die Larven auf den Kiemen fest. Nach einer Entwicklungszeit von 20 bis 30 Tagen fallen die Jungmuscheln ab und graben sich tief im Sediment ein. Als Wirtsfische sind u. a. Elritze, Groppe, Döbel und Dreistachliger Stichling nachgewiesen.</li> <li>- Aus Brandenburg sind historische Vorkommen aus nahezu allen Flusssystemen bekannt. So gibt es neben den aktuellen Vorkommen, z. B. Museumsbelege oder Fossilfunde aus der Havel bei Brandenburg und Premnitz, der Oder bei Eisenhüttenstadt und Schwedt sowie der Spree bei Fürstenwalde.</li> <li>- Derzeit sind rezente Vorkommen aus 12 Fließgewässern bekannt. Darunter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nur wenige reproduktionsfähige Populationen, in denen auch Jungmuscheln gefunden werden können. Die Mehrzahl der Populationen besteht oft nur aus wenigen Individuen, die zudem ein hohes Alter aufweisen und somit wahrscheinlich kurz vor dem Erlöschen stehen.</li> </ul>		
Zierliche Tellerschnecke (Anisus vorticulus)	<p><u>Quelle:</u> Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 15 (3) 2006, Zierliche Tellerschnecke – Anisus vorticulus (TROSCHEL)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mittel- und osteuropäisch verbreitet, im gesamten Verbreitungsgebiet selten und zerstreut; innerhalb Deutschlands sind lediglich im Hügelland Schleswig-Holsteins und in der norddeutschen Tiefebene einige Nachweishäufungen zu verzeichnen.</li> <li>- In Brandenburg, wo eine Reihe älterer, über das ganze Land verbreiteter Fundorte bekannt sind, zeichnet sich eine gewisse Konzentration aktueller Funde im Jungmoränengebiet ab.</li> <li>- Bewohner klarer stehender pflanzenreicher Gewässer</li> </ul> <p><u>Quelle:</u> (<a href="http://www.bfn.de/0316_tellerschnecke.2.html">http://www.bfn.de/0316_tellerschnecke.2.html</a>)</p> <p>Verbreitung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bewohnt pflanzenreiche, meist kalkreiche, klare Stillgewässer und Gräben</li> <li>- Art ist zwittrig und es tritt sowohl wechselseitige, als auch Selbstbefruchtung auf. Meist werden bis zu 10 Eier gelegt, die sich in weniger als 2 Wochen entwickeln.</li> <li>- ernährt sich von abgestorbenem Feinmaterial, lebenden Algen und abgestorbenen höheren Pflanzen.</li> <li>- lebt meist etwa 1 Jahr</li> </ul>	Keine Habitate im Plangebiet, da geeignete Gewässer nicht vorhanden sind	keine

### Zusammenfassung des Ergebnisses der Überprüfung Weichtiere

Die nach europäischem Recht geschützten Weichtierarten finden im Plangebiet und dessen Umgebung keine geeigneten Habitate, sodass in Bezug auf diese Arten nicht mit drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu rechnen ist.

### I./ 8.3.2.9 Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen

Die Überprüfung der im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführten europarechtlich geschützten Arten, die in Brandenburg einen Verbreitungsraum haben, hat ergeben, dass für diese Arten auf Grund der hier vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bestehen, da diese Arten von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG erforderlich.

### I./8.3.3 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind

#### I./ 8.3.3.1 Vorbemerkungen

Alle im Land Brandenburg heimischen Vogelarten sind gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und dem entsprechend im Anhang I der Richtlinie aufgeführt. Nachfolgend werden Artengruppen von Vögeln mit spezifischen Lebensraumanforderungen betrachtet, und es wird ermittelt, in wieweit sie durch die vorliegende Planung betroffen sein können.

### I./ 8.3.3.2 Überprüfung Bodenbrüter

#### Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart

Für bodenbrütende Vogelarten kämen im Plangebiet die Freiflächen der Gartenbrache als Bruthabitat in Betracht. Wegen der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und von 2 Seiten angrenzend an Wohnsiedlungsgebiet ist davon auszugehen, dass jagende Hunde und Katzen aus dem umgebenden Wohngebiet das Aufkommen von bodenbrütenden Arten verhindern. Bei den vorgenommenen Begehungen wurden regelmäßig Katzen im Plangebiet angetroffen.

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Keine, da kein geeignetes Habitat

### I./ 8.3.3.3 Überprüfung Freibrüter

#### Mögliche Habitate im Plangebiet

Der Gehölzbestand im Plangebiet (Laubbäume, Obstbäume, Nadelbäume Laubsträucher, Strauchkoniferen) könnte freibrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten. Wegen der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsgebietes kommen hierfür vorrangig siedlungstypische und dem entsprechend häufig vorkommende Arten in Betracht.

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen während der Brutzeit** (Laubbäume, Obstbäume, Nadelbäume Laubsträucher, Strauchkoniferen) können freibrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten betroffen sein:

Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Erlenzeisig, Gartengrasmücke, Gimpel, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Saatkrähe, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperbergrasmücke, Stieglitz, Türkentaube, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig.

#### Vertiefende Überprüfung

Da für die vorliegende Planung die Möglichkeit der Betroffenheit freibrütender Vogelarten besteht, erfolgten am 25.09.2014, 22.01.2015 und am 18.02.2015 Überprüfung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet auf vorhandene Altnester. Wegen des laubfreien Zustandes der Gehölze und der klaren Witterung waren am 22.01.2015 und am 18.02.2015 die Bedingungen für die Nestabsuche günstig. Es wurde folgendes festgestellt:

#### Fotodokumentation des Untersuchungsergebnisses vom 22.01.2015 und 18.02.2015

Die Fotodarstellung der Gehölze im Plangebiet erfolgt unter I./ 7.2.1. Die vorhandenen Gehölze wurden auf Altnester freibrütender Vogelarten abgesucht. Es wurden keine Altnester festgestellt. Dennoch kommt insbesondere die Fliederhecke am Mühlenweg im Südwesten des Plangebietes als Nisthabitat für freibrütende Vögel in Betracht.



Amselmännchen und Amselweibchen in der Fliederhecke am Mühlenweg im Südwesten des Plangebietes am 18.02.2015.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf weitere freibrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten.

**- §39 (5) 2. BNatSchG**

**Es ist verboten, 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**  
(geltende gesetzliche Regelung)

### I./ 8.3.3.4 Überprüfung Höhlenbrüter

#### **Mögliche Habitate im Plangebiet**

Der Gehölzbestand im Plangebiet (Laubbäume, Obstbäume, Nadelbäume) könnte höhlenbrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten, soweit sie entsprechende Höhlungen aufweisen. Auch könnten in der Gartenbrache noch künstliche Nisthilfen vorhanden sein. Wegen der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsgebietes kommen hierfür vorrangig siedlungstypische und dem entsprechend häufig vorkommende Arten in Betracht.

#### **Mögliche Betroffenheit durch die Planung**

Bei **Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen während der Brutzeit** (Laubbäume, Obstbäume, Nadelbäume) können höhlenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten betroffen sein:

Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Dohle, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haubenmeise, Haussperling, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Star, Trauerschnäpper, Weidenmeise.

#### **Vertiefende Überprüfung**

Da für die vorliegende Planung die Möglichkeit der Betroffenheit höhlenbrütender Vogelarten besteht, erfolgten am 25.09.2014, 22.01.2015 und am 18.02.2015 Überprüfung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet auf vorhandene Altnistplätze in Baumhöhlungen. Wegen des laubfreien Zustandes der Gehölze und der klaren Witterung waren am 22.01.2015 und am 18.02.2015 die Bedingungen für die Nestabsuche günstig. Es wurde folgendes festgestellt:

Die Fotodarstellung der Bäume im Plangebiet erfolgt unter I./ 7.2.1. Die vorhandenen Gehölze wurden auf Höhlungen und darin enthaltene Altnester und Kotpuren höhlenbrütender Vogelarten abgesucht.

Von den vorhandenen Bäumen im Plangebiet weisen nur die Obstbäume Höhlungen auf. (siehe Fotodarstellung unter 8.3.2.3) Die Obstbäume sind mittelstämmig und die Höhlungen liegen jeweils in den unteren Bereichen der Stämme und waren gut einsehbar. Die Höhlungen waren teilweise aufgebrochen bzw. endeten in Totholzabbrüchen. In den Höhlungen wurden keine Nistmaterialien höhlenbrütender Vogelarten gefunden. Dennoch kommen die Obstbäume im Plangebiet als Nisthabitat für höhlenbrütende Vögel in Betracht.

Nistkästen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf weitere höhlenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

**- §39 (5) 2. BNatSchG**

**Es ist verboten, 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**  
(geltende gesetzliche Regelung)

### I./ 8.3.3.5 Überprüfung Nischenbrüter

#### Mögliche Habitate im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Wohnhaus und Wirtschafts- und Nebengebäude) könnten als Brutplatz für **Nischenbrütern** geeignete Nistmöglichkeiten bieten.

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Abriss der vorhandenen Gebäude (Wohnhaus und Wirtschafts- und Nebengebäude) während der Brutzeit** können nischenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

#### Vertiefende Überprüfung

Da für die vorliegende Planung die Möglichkeit der Betroffenheit nischenbrütender Vogelarten besteht, erfolgte am 25.09.2014, 22.01.2015 und am 18.02.2015 Überprüfung der **vorhandenen Gebäude** im Plangebiet (**Wohnhaus und Wirtschafts- und Nebengebäude**) auf vorhandene Altnester.

Die Fotodarstellung der **vorhandenen Gebäude** im Plangebiet (**Wohnhaus und Wirtschafts- und Nebengebäude**) erfolgt unter I./ 4.1 und I./ 8.3.2.3. Die vorhandenen Gebäude wurden auf Altnester nischenbrütender Vogelarten abgesucht. Es wurden keine Altnester festgestellt. Die Gebäude weisen kaum geeignete Nistplätze in Form von geschützten Nischen oder Verstecken auf, die von außen gut zugänglich sind. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Nistplätze nischenbrütender Vogelarten an den Gebäuden entstehen.

Durch den Abriss der Gebäude im Plangebiet (Wohnhaus und Wirtschafts- und Nebengebäude) bei gleichzeitiger Nutzung als Nistplatz für nischenbrütende Vogelarten, z.B. Amsel, Bachstelze, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Waldbaumläufer, Zaunkönig könnten **Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Abriss während der Brutzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

Da bisher keine Hinweise auf frühere Nistplätze an den Gebäuden im Plangebiet erkennbar sind, bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die o. g. drohenden Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) soll nachfolgende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:

- **Der Abriss der vorhandenen Gebäude im Plangebiet soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit ist zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober. Innerhalb der Brutzeit ist der Abriss nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze an den abzureißenden Gebäuden vorhanden sind.**  
(vertragliche Vereinbarung)

### I./ 8.3.3.6 Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen

Die Überprüfung der möglichen Betroffenheit geschützter Vogelarten durch die vorliegende Planung hat folgendes ergeben:

#### Freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind, sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

#### - §39 (5) 2. BNatSchG

**Es ist verboten, 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**  
(geltende gesetzliche Regelung)

## Nischenbrütende Vogelarten

Durch den Abriss der Gebäude im Plangebiet (Wohngebäude und Wirtschafts- und Nebengebäude) bei gleichzeitiger Nutzung als Nistplatz für nischenbrütende Vogelarten, könnten **Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Abriss während der Brutzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

Da bisher keine Hinweise auf frühere Nistplätze an den Gebäuden im Plangebiet erkennbar sind, bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die o. g. drohenden Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist jedoch eine Nutzung der Gebäude als Brutplatz für nischenbrütende Vogelarten nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind, soll nachfolgende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:

- **Der Abriss der vorhandenen Gebäude im Plangebiet soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit ist zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober. Innerhalb der Brutzeit ist der Abriss nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze an den abzureißenden Gebäuden vorhanden sind.**  
(vertragliche Vereinbarung)

**Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 26.06.2015 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde“**

*„Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt III./11. Durchführung der Planung angeführten bauzeitlichen Beschränkungen zum Abriss der vorhandenen Gebäude, welche sich im geplanten Baufeld befinden, werden seitens der uNB befürwortet. Die abschließende Prüfung möglicher Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen erfolgt im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 17 BbgBauVorIV (Anzeige von Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen).“*

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

## 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 12.09.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

*„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

**Planungsabsicht**

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in dem ca. 1 ha großen Geltungsbereich. Geplant ist die Errichtung von 6 Wohnhäusern.*

**Beurteilung der Planungsabsicht**

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

**Bewertung**

*Die Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.*

*Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte, 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.*

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freiraumanspruchnahme;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schwante und soll - nach dem vorliegenden Parzellierungsentwurf- entlang des Mühlenweges zweireihig bebaut werden. Soweit im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargelegt wird, dass die Planung den Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B) entspricht, kann die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.

Ansonsten wäre die Realisierung ggf. auch im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B möglich, da dieser Rahmen in der Gemeinde insgesamt - auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - bisher nicht ausgeschöpft ist.

Im weiteren Verfahren sind auch die Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP 8-8) zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung sollte in der Begründung dokumentiert werden.

**Hinweise**

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

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.“

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schwante. Deshalb wird die vorliegende Planung als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I./ 3.2 dargelegt.

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

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p><b>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung</b>  <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:</u> vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;  <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B:</u> vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und</p>	<p>Das Plangebiet umfasst ein Grundstück am Rand des Siedlungsbereiches, dass bisher mit einem Wohnhaus, Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut ist. Westlich und südlich des Plangebietes sind Wohnbaunutzungen vorhanden.                  Um den im Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes formulierten Planungsvorgaben zur Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan und zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB innerhalb des Siedlungsgebietes zu entsprechen, wurde im Entwurf des Bebauungsplanes das Plangebiet auf den südlichen Teil des Plangebietes begrenzt. (siehe unter. I/1.3.2 Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes). Hierdurch verringert sich die Größe des Plangebietes von ca. 1,0 ha im Aufstellungsbeschluss auf nun ca. 0,48 ha im Entwurf.                  Westlich des Plangebietes besteht eine Bebauung in zwei Baureihen. Die rückwärtigen Baugrundstücke westlich des Plangebietes markieren hier die ungefähre Lage des nördlichen Endes des Siedlungsbereiches. Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an diesen Baugrundstücken westlich des Plangebietes</p>

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p>ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren)</p>	<p>tes. Östlich des Plangebietes ist jenseits einer Geländeböschung eine Feuchtwiese vorhanden. Diese Landschaftsmarke begrenzt in dieser Richtung den Siedlungsbereich. Im Osten wird das Plangebiet durch diese Feuchtwiese begrenzt, die hier das Ende des Siedlungsbereiches markiert. Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird die vorhandene Erschließung durch den Mühlenweg genutzt. Das Plangebiet liegt im OT Schwante, der über einen Regionalbusanschluss sowie über einen Regionalbahnanschluss durch den ÖPNV erschlossen ist. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante, Kultur-Schmiede, Freizeitsportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können. Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p>
<p><b>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung</b> <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</u> Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; <u>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:</u> Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Durch die vorliegende Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen für diese Nutzung vermieden. Da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits für eine Wohnbaunutzung einschließlich Wirtschafts- und Nebengebäude genutzt wurde, keine Biotopie hoher Wertigkeit vorhanden sind und der umgebende durchgrünte Siedlungscharakter auch im Plangebiet aufgenommen werden soll, ist der Eingriff in Natur und Landschaft, den die vorliegende Planung vorbereitet, entsprechend gering.</p>

Das **Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.06.2015 mit:

*„die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für diese Planung haben wir der Gemeinde Oberkrämer in unserer Zielmitteilung vom 12.09.2014 mitgeteilt.*

*Nachdem der LEP B-B rückwirkend wieder in Kraft getreten ist<sup>1</sup>, haben die Inhalte dieser Stellungnahme weiterhin Gültigkeit. Die Planungsabsicht ist an die **Ziele der Raumordnung angepasst**, die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.*

*Soweit für die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in Anspruch genommen wird, bitten wir um eine entsprechende Information.*

***Hinweise** Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ neu aufgestellt. Der am 21.04.2015 von der Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf befindet sich zz. in der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Der Entwurf enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.*

*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.“*

**Berücksichtigung:** Da der vorliegende Bebauungsplan als Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, wird durch die vorliegende Planung kein Anteil der zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Anspruch genommen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.06.2015 mit:

*„Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Mühlenweg 42“ in der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante, sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.*

*Eine ÖPNV-Anbindung (Bus, Regionalbahn) des geplanten Wohnstandortes ist im Gemeindegebiet gegeben. Der Umfang erforderlicher Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.*

*Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden.*

*Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonenverkehr, 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.“*

<sup>1</sup> „Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009“



## 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)
- 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).

### Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

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

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2015 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015*

*Der Bebauungsplanentwurf „Wohnbebauung Mühlenweg 42“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel vereinbar.*

#### **Begründung:**

*Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat die Neubebauung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Schwante westlich der Kreuzung Schloßweg/Mühlenweg zum Inhalt. Auf einer Fläche von ca. 1 ha sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von sechs Baugrundstücken geschaffen werden. Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 in offenerer Bauweise dargestellt.*

*Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über den Siedlungsraum des Ortsteils Schwante erstreckt und die oben aufgeführten Regionalpläne keine Festsetzungen in diesem Gebiet treffen, stehen der Umsetzung des Wohngebietes keine Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel entgegen.“*

## II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

**Östlich grenzt an das Plangebiet ein geschütztes Biotop**. Es handelt sich um eine **Feuchtwiese**, die im Zusammenhang mit dem **Biotopverbund des Hörstegrabens und seiner Niederung** steht. (siehe unter I./ 4.2, I./ 7.1.1) Das Biotop wird in Richtung des Plangebietes durch eine bis zu 1,5m hohe Böschung begrenzt. Die Böschung, die das Biotop begrenzt, liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. (Maßnahmen zum Biotopschutz siehe hierzu unter III/ 7.)

## II /3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von **ca. 350m** das **Schloss Schwante**. Es steht, ebenso wie der sich daran östlich anschließende Schlosspark unter Denkmalschutz. Wegen des Gehölzbestandes südlich des Schlosses besteht zwischen dem Plangebiet und dem Schloss keine direkte Sichtbeziehung. Das dem Schloss in südlicher Richtung am nächsten gelegene Wohngebiet ist das Wohngebiet "Am Schlossgarten" südöstlich des Schlosses, das nur ca. 200m vom Schloss entfernt ist. (siehe unter I. / 4.3)

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

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die

aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.06.2015 mit:

*„In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter dem Punkt II/ 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.“*

## **II / 4. Immissionsschutz**

### **II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes**

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

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

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

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.06.2015 mit:

**„Immissionsschutz- RW 3**

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

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

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** geprägt. (sh. unter I./4.3). Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist ebenfalls 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.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**, die 2014 den Charakter von Weideflächen mit teilweise vernässten Bereichen hatten. Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kann es, auch bei angemessener Rücksichtnahme, zeitweise zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen kommen. Vorübergehende Geruchsbelästigungen, Lärm oder Staubentwicklungen, die wegen der saisonbedingten landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht vermeidbar sind, sind in angemessenem Rahmen durch die Anwohner im ländlichen Raum hinzunehmen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von **ca. 350m** zur geplanten Bebauung im Plangebiet das **Schloss Schwante**. Das Schloss Schwante wird für **Gastronomie** und **kulturelle Darbietungen** im Inneren und auch im Freibereich genutzt. Insbesondere im **Innenhof des Schlosses**, der nach Süd in Richtung des Plangebietes, geöffnet ist, finden in der warmen Jahreszeit regelmäßig Theateraufführungen statt.

Durch die Aufführungen, insbesondere im Schlosshof und durch den hiermit verbundenen Publikumsverkehr kann es zeitweise zu Störungen umliegender Wohnnutzungen durch Geräusche kommen. Da die hiermit verbundenen Lärmemissionen jedoch nur so groß sein dürfen, dass sie die vorhandene Wohnbebauung "Am Schlossgarten" nicht erheblich stören, die nur ca. 200m vom Schloss entfernt und ebenfalls in südlicher Richtung liegt, wird davon ausgegangen, dass die mit ca. 350m Abstand neu geplante wohnbauliche Nutzung hierdurch ebenfalls keinen erheblichen Störungen ausgesetzt sein wird. Aus gleichem Grund geht von der geplanten wohnbaulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan auch keine erhebliche zusätzliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kulturbetriebes im Bereich des Schlosses Schwante aus.

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.

## II / 4.3 Verkehrslärm

Der Mühlenweg, der an das Plangebiet angrenzt, ist eine **Anliegerstraße**, von der keine erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten ist.

In einem Abstand von **ca. 370m** nordöstlich des Plangebietes befindet sich die **Landstraße L17**. Auf der **Landstraße L17** ist ein Verkehrsaufkommen vorhanden, das mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Wegen des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zu dieser Verkehrsstraße wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belastungen, die von dieser Straße ausgehen, einer zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

Unter den genannten Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

## II / 4.4 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

## III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der das Plangebiet als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter I / 1.2).

Mit den geplanten Festsetzungen der Wohngebietsfläche wird im Plangebiet eine Bebauung entlang des Mühlenweges ermöglicht. Da westlich angrenzend an das Plangebiet am Mühlenweg eine Bebau-

ung in 2 Baureihen vorhanden ist, wird auch im vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechend Bebauung in zwei hinter einander liegenden Baureihen vorgesehen. (Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

Da das Plangebiet bereits durch den Mühlenweg erschlossen ist, ist die Herstellung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Da der vorliegende Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

### Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar. Im städtebaulichen Entwurf ist die Bildung von 6 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen jeweils über 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grundstücksteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann deshalb auch vom städtebaulichen Entwurf abweichen. Mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> wird jedoch gewährleistet, dass der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur, die durch große Grundstücke mit entsprechendem Grünanteil geprägt ist, aufgenommen wird.



Städtebaulicher Entwurf

### III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante 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.

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

### **III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung**

---

#### **III / 3.1 Grundflächenzahl**

---

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

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

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

#### **III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung**

---

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

Gemäß §2(4) Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

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

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

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

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

Da die Umgebung des Plangebietes auch durch Gebäude geprägt ist, bei denen sich das zweite Vollgeschoss nicht in einem Dachraum befindet, und die Dachformen der Umgebungsbebauung einen erheblichen Gestaltungsspielraum aufweisen, besteht eine städtebauliche Rechtfertigung für Festsetzungen zur Dachform und -Gestaltung nicht. Aus diesem Grund trifft der vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen.

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

### **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 700m<sup>2</sup> 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 700m<sup>2</sup> kaum möglich sein.

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

### III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

---

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

Zur Straßenverkehrsfläche des angrenzenden Mühlenweges hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 5m ein, um eine ortsübliche Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Der Abstand der Baugrenze von 3m zu den westlich angrenzenden Baugrundstücken entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe in offener Bauweise nach §6(6)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach BbgBO erforderlich werden.

Zum Schutz der feuchten Niederungswiese, die östlich an das Plangebiet angrenzt, wird die Baugrenze hier mit einem Abstand von 8m festgesetzt. Von der oberen Böschungsschulter hält die Baugrenze auf diese Weise einen Abstand von mindestens 3m ein. (zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe unter III.7.) 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.

### III /5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

---

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.06.2015 mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5**

*... Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.*

*Insbesondere während des Baustellenbetriebes besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).“*

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden.

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

### III / 6. Mindestgrundstücksgröße

---

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

### III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---

Östlich grenzt an das Plangebiet ein geschütztes Biotop (Feuchtwiese). (siehe unter I./ 4.2, I./7.1.1 und II./2.) Die bis zu 1,5m hohe Geländeböschung, die das geschützte Biotop begrenzt, liegt teilweise im Plangebiet. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das geschützte Biotop zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Böschung bzw. an der östlichen Plangebietesgrenze eine anzupflanzende Gehölzfläche mit 5m Breite fest.

Die Herstellung der Gehölzpflanzung vor Baubeginn des ersten Neubauvorhabens im Plangebiet soll in einem **städtebaulichen Vertrag** vereinbart werden.

Für die Gehölzpflanzungen sollen die Gehölze gemäß dem **gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur** vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013) verwendet werden.

In der **Anlage 1** des oben genannten Erlasses sind folgende zur Verwendung geeignete Arten aufgeführt:

#### Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebietseinteilung gemäß Anlage 2. Für Gehölzarten, die dem FoVG unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> <sup>2</sup>	Eingrifflicher Weißdorn	
Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Crataegus laevigata</i> <sup>2</sup>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus Hybriden agg.</i> <sup>2,3</sup>	Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris agg.</i> <sup>1</sup>	Wild-Apfel	
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus avium</i> <sup>2</sup>	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i> <sup>1,2</sup>	Schlehe	
<i>Pyrus pyraster agg.</i> <sup>1</sup>	Wild-Birne	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina agg.</i> <sup>4</sup>	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera agg.</i> <sup>5</sup>	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa agg.</i> <sup>6</sup>	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica agg.</i> <sup>7</sup>	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa agg.</i> <sup>8</sup>	Filz-Rose	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide	
<i>Sambucus nigra</i> <sup>1,2</sup>	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

<sup>1</sup> Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

<sup>2</sup> Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete

<sup>3</sup> C. x macrocarpa, C. x media, C. x subsphaerica, C. monogyna x laevigata x rhipidophylla

<sup>4</sup> Rosa canina, R. subcanina, R. dumalis

<sup>5</sup> R. corymbifera, R. subcollina, R. caesia

<sup>6</sup> R. micrantha, R. columnifera, R. rubiginosa

<sup>7</sup> R. agrestis, R. inodora, R. elliptica

<sup>8</sup> R. tomentosa, R. pseudoscabruscula, R. sherardii

### III / 8. Höhenlage der Geländehöhe

---

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

- ca. 41,0 m über NHN auf der Mühlenweg an der Westgrenze des Plangebietes
- ca. 39,6 m über NHN auf der Mühlenweg an der Ostgrenze des Plangebietes
- ca. 40,6 m über NHN im Südwesten des Plangebietes
- ca. 39,4 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes
- ca. 38,9 m über NHN im Osten des Plangebietes oberhalb der Böschung
- ca. 37,4 m über NHN im Osten des Plangebietes unterhalb der Böschung

(siehe unter I./6.1)

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

*"(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen (Mühlenweg) zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.*

*(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der westlichen Nachbargrenze des Plangebietes zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird."*

Diese Festsetzungen erfolgen aus folgendem Grund:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit verhältnismäßig hohem Grundwasserstand. (siehe unter I./6.1) Um gegenseitige Beeinträchtigungen von Grundstücksnutzungen durch frei ablaufendes Niederschlagswasser und Schichtenwasser zu vermeiden, ist es hier von besonderer Bedeutung, dass die Niederschlagsversickerung bzw. -rückhaltung jeweils auf dem Grundstück erfolgt, auf dem das Niederschlagswasser anfällt. Ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen ist zu verhindern. (sh. hierzu unter III /5.)

Zugleich soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der durch den Mühlenweg vorgegebenen Höhen eine angemessene Anhebung der Geländehöhen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Die Geländehöhen des angrenzenden Mühlenweges sind im Lageplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, angegeben. Die Festsetzung ermöglicht den Anschluss an die Geländehöhen des Mühlenweges und vermeidet zugleich darüber hinaus gehende Geländeerhöhungen. Hierdurch wird auch gegenseitigen Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücken durch frei ablaufendes Niederschlagswasser entgegengewirkt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch partielle Aufschüttungen der typischer Weise flachen Landschaft im Bereich des Plangebietes werden durch die Festsetzungen zur Geländehöhe zugleich vermieden.

Aus der Festsetzung ergibt sich auch, dass Aufschüttungen östlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Hier befindet sich der Übergangsbereich zu einem geschützten Biotop, das östlich an das Plangebiet angrenzt und bis zu 1,5m tiefer liegt, als das Plangebiet. (siehe unter I./4.2, I./7.1.1 und II./2) Die Baugrenze hat einen Abstand von mindestens 8m zu diesem geschützten Biotop. In diesem Bereich sind keine Erhöhungen der Geländehöhe durch Aufschüttungen zulässig, um Beeinträchtigungen des geschützten Biotops durch weiter heranrückende Aufschüttungen zu vermeiden. (Zu den weiteren Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des geschützten Biotops siehe auch unter III./ 7.)

### III / 9. 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./ 7.2)

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.



**III./ 10. Städtebauliche Kennwerte**

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wohnbaugrundstück einschließlich zugehöriger Gartenbrache bzw. allgemeines Wohngebiet	0,48	0,48	+/- 0
<b>gesamt</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	+/- 0

**III./ 11. Durchführung der Planung**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Mit dem bestehenden Mühlenweg ist die öffentliche Erschließung für das vorliegende Plangebiet bereits vorhanden.

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem privaten Vorhabenträger erforderlich:

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind, soll nachfolgende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:

- **Der Abriss der vorhandenen Gebäude im Plangebiet soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit ist zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober. Innerhalb der Brutzeit ist der Abriss nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze an den abzureißenden Gebäuden vorhanden sind.** (siehe unter I./8.3.3)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung des geschützten Biotops (Feuchtwiese), das östlich an das Plangebiet angrenzt, ist vor dem Baubeginn des ersten genehmigungsbedürftigen Vorhabens im Plangebiet folgende Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. I./6. des vorliegenden Bebauungsplanes zu realisieren:

- **Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen.**

Für die Gehölzpflanzungen sind Gehölze gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013) verwendet werden. (siehe unter III / 7.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 26.06.2015 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde“**

„Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt III./11. Durchführung der Planung angeführten bauzeitlichen Beschränkungen zum Abriss der vorhandenen Gebäude, welche sich im geplanten Bau Feld befinden, werden seitens der uNB befürwortet. Die abschließende Prüfung möglicher Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen erfolgt im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 17 BbgBauVorIV (Anzeige von Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen).“

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

**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 ca. 6 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Der Mühlenweg als vorhandene Erschließung wird hierdurch effizienter genutzt.

Da das Plangebiet auch bisher mit einem Wohngebäude und zugehörigem Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut war und im Siedlungsgebiet liegt, erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches.

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.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Geländeerhöhungen im Plangebiet maximal bis auf das Höhenniveau des Mühlenweges bzw. der angrenzenden Nachbargrundstücke in Verbindung mit der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung auf den jeweiligen Baugrundstücken werden nachteilige Auswirkungen durch frei ablaufendes Wasser sowie nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

## V./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 gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I./3.)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht in Bezug auf die europarechtlich geschützten Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind, keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter 8., insbesondere 8.3.2)

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind, soll nachfolgende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:

**- Der Abriss der vorhandenen Gebäude im Plangebiet soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit ist zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober. Innerhalb der Brutzeit ist der Abriss nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze an den abzureißenden Gebäuden vorhanden sind.** (siehe unter I./8.3.3)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung des **geschützten Biotops (Feuchtwiese)**, das östlich an das Plangebiet angrenzt, ist vertraglich zu vereinbaren, dass vor dem Baubeginn des ersten genehmigungsbedürftigen Vorhabens im Plangebiet folgende Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. I./6. des vorliegenden Bebauungsplanes zu realisieren ist:

**- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen.**

In der Planzeichnung ist hierfür eine 5m breite Fläche zum Anpflanzen der Gehölzfläche festgesetzt, die teilweise die Geländeböschung einschließt, die das geschützte Biotop umgrenzt.

Für die Gehölzpflanzungen sind Gehölze gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013) verwendet werden. (siehe unter III / 7.)

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass östlich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche keine Aufschüttungen zulässig sind. Hier befindet sich der Übergangsbereich zum geschützten Biotop (Feuchtwiese), das östlich an das Plangebiet angrenzt und bis zu 1,5m tiefer liegt, als das Plangebiet. Die Baugrenze hat einen Abstand von mindestens 8m zu diesem geschützten Biotop. In diesem Bereich sind keine Erhöhungen der Geländehöhe durch Aufschüttungen zulässig, um Beeinträchtigungen des geschützten Biotops durch weiter heranrückende Aufschüttungen zu vermeiden. (siehe auch unter III./ 9.)

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) 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 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl.I/11, [Nr. 24])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186). (soweit in Kraft)
- 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) (soweit noch wirksam)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (soweit in Kraft)
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013)

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://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

**Bebauungsplan "Wohnbebauung Mühlenweg 42"**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**  
(Satzung Juli 2015)

## **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. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**(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** (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

---

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

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

---

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

---

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

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)**

---

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen.

---

**7. Höhenlage der Geländehöhe (§9 Abs.3 BauGB)**

---

**(1)** Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen (Mühlenweg) zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

**(2)** Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der westlichen Nachbargrenze des Plangebietes zulässig wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

---

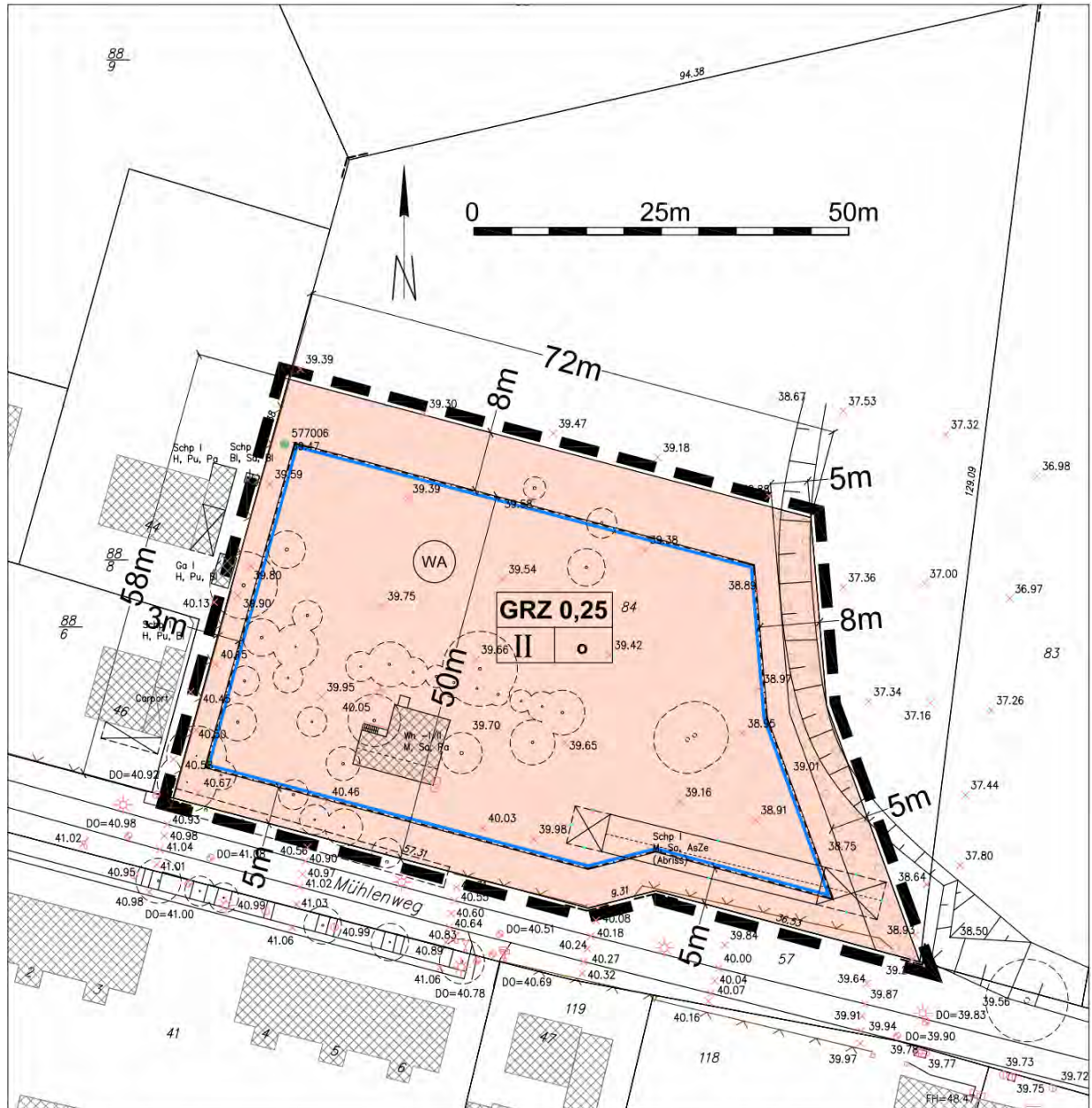
**II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

---

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

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

**Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

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

**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**

**Baugrenze** (§23(1)und(3) BauNVO)

**Nutzungs-Schablone**

Grundflächenzahl  
**GRZ 0,25**  
**II** | **o** offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

**Hinweisliche Darstellung**  
Bemaßung  
Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung

vorhandene Böschung

voh. Baum

DO=40.51  
40.99  
voh. Kanaldeckel  
voh. Hydrant  
voh. Straßenbeleuchtung  
voh. Geländehöhe in m über NHN

## Anlage

### **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

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

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

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

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

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

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

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

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

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

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

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

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

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
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
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
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
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
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
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
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