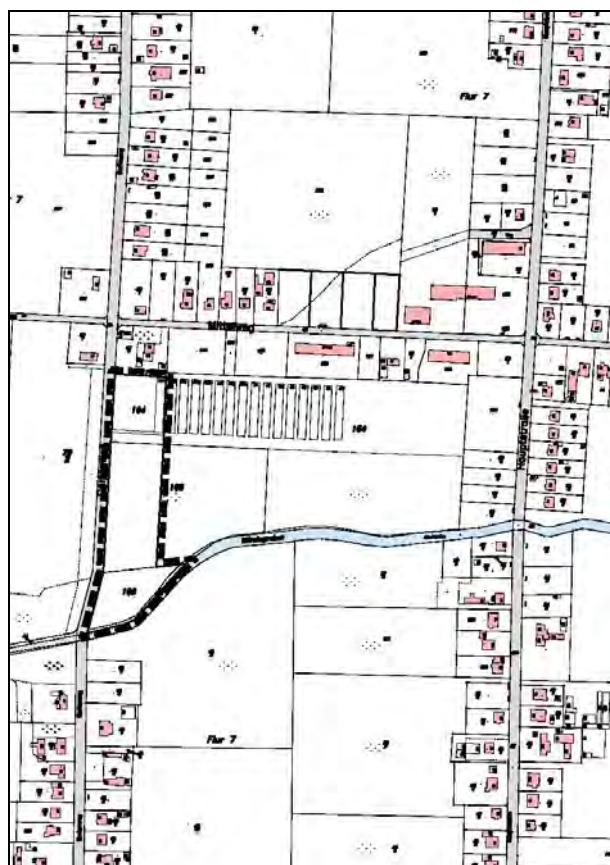


Bebauungsplan Nr. 54/2015
"Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen
Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben) "
im OT Schwante



Begründung
Festsetzungen



Satzung
Juli 2018

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
 Perwenitzer Weg 2
 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

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

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Fienke & Horst
 A.-Dechert-Straße 4 16515 Oranienburg

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2015 / 2016

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	9
1. Lage des Plangebietes	9
1.1 Lage in der Region	9
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	10
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
2. Ziel und Zweck der Planung	11
2.1 Planungsziele, Planerfordernis	11
2.2 Wohnbedarf aus demografischer Entwicklung	12
3. Übergeordnete Planung	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Anforderungen an die vorliegende Planung gemäß LEP B-B und LEPro 2007	13
3.1.2 Anpassung der Planung an Ziel 4.5 gemäß LEP B-B (Entwicklungsoption Wohnen)	14
3.1.3 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP B-B und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	19
3.2 Regionalplanung	23
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	23
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	23
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	23
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	23
5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	26
5.1 Übersicht	26
5.2 Bestand im Plangebiet	26
5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes	27
6. Erschließung	27
6.1 Straßenseitige Erschließung	27
6.2 Abfallentsorgung	28

6.3	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung	28
6.4	Niederschlagswasser	31
6.5	Ruhender Verkehr	31
6.6	Öffentlicher Personennahverkehr	31
7.	Planungskonzept	32
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	33
8.1	geplante Art der baulichen Nutzung	33
8.2	geplantes Maß der baulichen Nutzung	33
8.2.1	Grundflächenzahl	33
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	34
8.3	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
8.3.1	Bauweise	34
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	34
8.4	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	35
8.5	Mindestgrundstücksgröße	35
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
8.6.1	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht	35
8.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG	37
8.7	Nachrichtliche Übernahmen	38
9.	Städtebauliche Kennwerte	38
10.	Durchführung der Planung	38
11.	Auswirkungen der Planung auf kommunale und private Belange	39
A	Fachbeitrag Artenschutz	40
A 1.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	40
A 2.	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	41
A 2.1	Habitate innerhalb des Plangebietes	41
A 2.2	Bedeutung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	42
A 3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	42
A 3.0	Vorbemerkungen	42
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	43
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	43
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethodik	43
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	43
A 3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	44
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	44
A 3.2.2	Angewandte Nachweismethoden Reptilien	44
A 3.3	Erfassungsmethodik Amphibien	44
A 3.3.1	Anforderungen	44
A 3.3.2	Angewandte Nachweismethoden Amphibien	44
A 3.4	Erfassungsmethodik Fledermäuse	45
A 3.5	Erfassungsmethodik Biber, Fischotter	45
A 3.6	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	45
A 4	Erfassungen geschützter Arten	45
A 4.1	Erfassungsprotokolle	45
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	48
A 5.	Avifauna	49
A 5.1	Erfassungsergebnisse Brutvögel	49
A 5.1.1	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	49
A 5.1.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	49
A 5.1.3	Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel	49
A 5.1.4	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten	49
A 5.1.4.0	Vorbemerkungen	49
A 5.1.4.1	Vogelarten gemäß Rote Listen einschließlich Vorwarnliste	50
A 5.2	Schutz und Gefährdung	50
A 5.2.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	50

A 5.2.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	50
A 5.2.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	50
A 5.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Brutvögel)	50
A 6	Reptilien	50
A 6.1	Lebensraumansprüche	50
A 6.2	Erfassungsergebnis Reptilien	50
A 7	Amphibien	50
A 7.1	Lebensraumansprüche	50
A 7.2	Erfassungsergebnis Amphibien	51
A 7.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Amphibien)	51
A 8	Fledermäuse	52
A 8.1	Lebensraumansprüche	52
A 8.2	Ergebnisse der Erfassungen (Fledermäuse)	52
A 8.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Fledermäuse)	53
A 9	Biber, Fischotter	53
A 9.1	Lebensraumansprüche	53
A 9.2	Ergebnisse der Erfassungen (Biber, Fischotter)	53
A 9.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Biber / Fischotter)	53
A 10	Weitere Arten	53
A 10.1	Erfassungsergebnisse weitere Arten	53
A10.2	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (weitere Arten)	53
Umweltprüfung		54
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren		54
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB		55
U1	Einleitung	55
U1.a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	55
U1.b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	56
U1.b) 1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	56
U1.b) 1.1	Raumordnung und Landesplanung	56
U1.b) 1.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	56
U1.b) 1.1.2	Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	56
U1.b) 1.2	Regionalplanung	58
U1.b) 1.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	58
U1.b) 1.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	58
U1.b) 2.	Kommunale Bauleitplanung	58
U1.b) 2.1	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	58
U1.b) 2.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	58
U1.b) 2.1.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	59
U1.b) 2.2	Verbindliche Bauleitplanung	60
U1.b) 2.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	60
U1.b) 2.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	60
U1.b) 3.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	60
U1.b) 3.1	Fachgesetze	60
U1.b) 3.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	60

U1.b) 4.	Biotopschutz	61
U1.b) 4.1.	Fachgesetze	61
U1.b) 4.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	61
U1.b) 5.	Artenschutz	62
U1.b) 5.1	Fachgesetze	62
U1.b) 5.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	62
U1.b) 6.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	62
U1.b) 6.1	Fachgesetze	62
U1.b) 6.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	62
U1.b) 6.2.1	Eingriffs- Ausgleichskonzept	62
U1.b) 6.2.2	Bilanzierung des zusätzlich zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie des erforderlichen Ausgleichs	64
U1.b) 7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	65
U1.b) 7.1	Fachgesetze	65
U1.b) 7.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	66
U1.b) 7.2.1	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz	66
U1.b) 7.2.2	Niederschlagsentwässerung	67
U1.b) 7.2.3	Uferstreifen	67
U1.b) 8.	Bodenverunreinigungen, Altlasten	69
U1.b) 8.1	Fachgesetze und Fachpläne	69
U1.b) 8.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	69
U1.b) 9.	Munitionsbergung, Bergbau	69
U1.b) 9.1	Fachgesetze Munitionsbergung	69
U1.b) 9.2	Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	69
U1.b) 9.3	Fachgesetze Bergbau	69
U1.b) 9.4	Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	70
U1.b) 10.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	70
U1.b) 10.1	Fachgesetze	70
U1.b) 10.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	70
U1.b) 11.	Immissionsschutz	71
U1.b) 11.1	Fachgesetze	71
U1.b) 11.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	71
U1.b) 11.2.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	71
U1.b) 11.2.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	72
U1.b) 11.2.3	Verkehrslärm	74
U1.b) 11.2.4	Klimaschutz	74
U1.b) 12.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	74
U1.b) 12.1	Fachgesetze	74
U1.b) 12.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	74
U1.b) 13.	Störfallrelevanz	74
U1.b) 13.1	Fachgesetze	74
U1.b) 13.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	75
U2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	76
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung Gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann	76
U2.a) 1.	Schutzgut Boden	76
U2.a) 1.1	Geologie,	76
U2.a) 1.2	Moorkartierung des Landes Brandenburg	76
U2.a) 2.	Schutzgut Wasser, Hydrogeologie, Geländehöhe	77

U2.a) 3.	Schutzgut Klima, Luft	79
U2.a) 4.	Bestand Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund	79
U2.a) 4.1	Biotoptypenkartierung Plangebiet	79
U2.a) 4.2	Biotoptypenbewertung	81
U2.a) 4.3	Biopopschutz, Biodiversität	81
U2.a) 4.4	Biotopverbund	83
U2.a) 5.	Schutzgut Flora und Baumbestand	84
U2.a) 5.1	Fotodokumentation und Erläuterung	84
U2.a) 5.2	Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe, Hinweise Artenschutz	87
U2.a) 5.3	Baumschutz	87
U2.a) 6.	Schutzgut Fauna, Artenschutz	87
U2.a) 6.1	Avifauna	87
U2.a) 6.1.1	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	87
U2.a) 6.1.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	88
U2.a) 6.1.3	Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel	88
U2.a) 6.1.4	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten	88
U2.a) 6.2	Reptilien (Zauneidechse)	88
U2.a) 6.3	Amphibien	
U2.a) 6.4	Fledermäuse	89
U2.a) 6.5	Biber, Fischotter	89
U2.a) 7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	89
U2.a) 8.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	89
U2.a) 9.	Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung	90
U2.a) 10.	Schutzgut Mensch, Verkehr, Erholungsnutzung	90
U2.a) 11.	Schutzgut Mensch, Immissionsschutz	90
U2.a) 12.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	90
U2.a) 13.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basis-szenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umwelt-informationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann	90
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i	90
U2.b) 0.	Vorbemerkungen	90
U2.b)1.	Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	91
U2.b)1.1	Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	91
U2.b)1.2	Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	92
U2.b)1.3	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	93
U2.b)2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen	94
U2.b)3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen	94
U2.b)4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen	95
U2.b)4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)	95
U2.b)4.2	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	95
U2.b)4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut lokales Klima, Luft, Wechselwirkungen	95

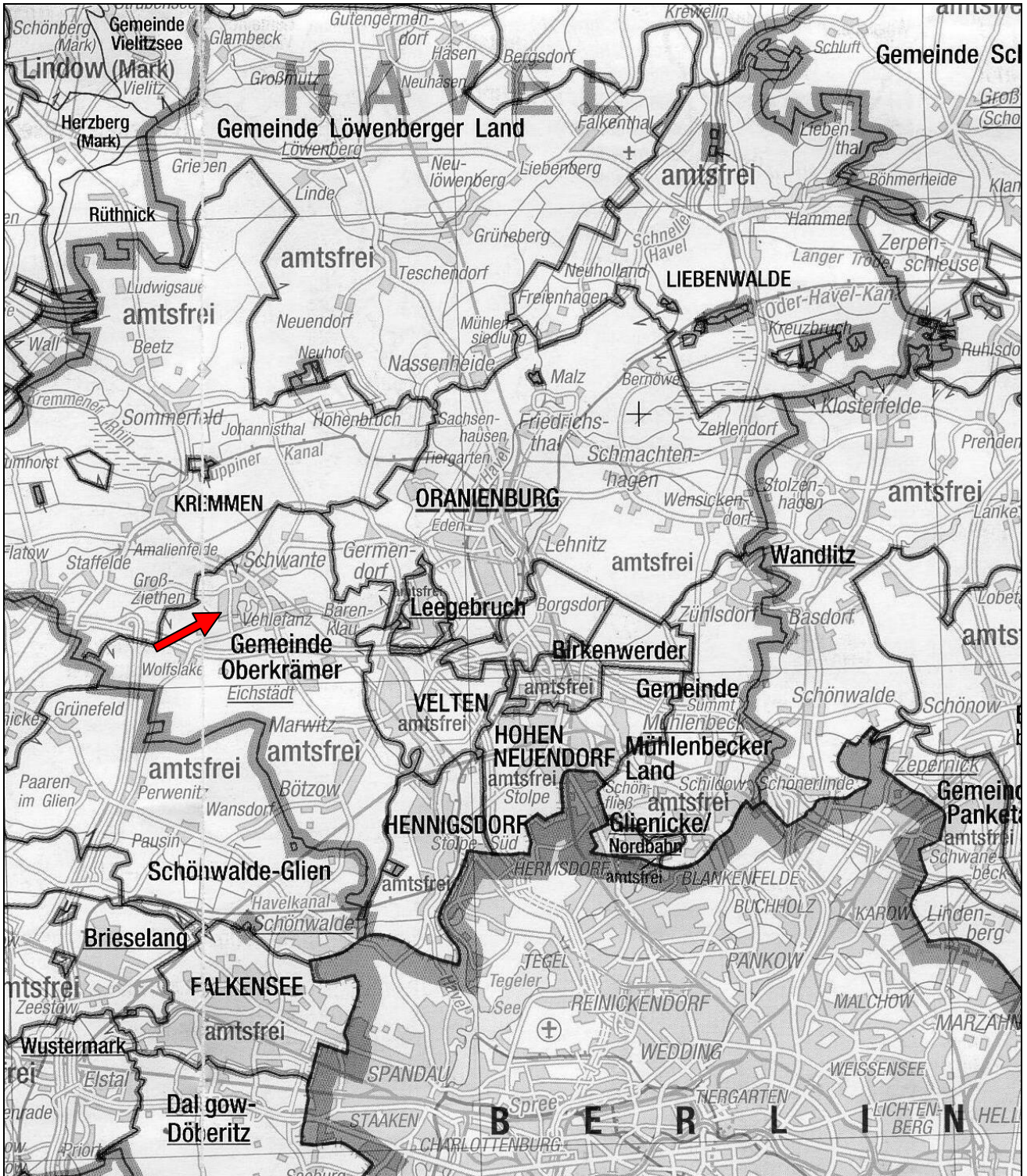
U2.b)5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen	96
U2.b)6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Baumbestand, Wechselwirkungen	96
U2.b)7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz, Wechselwirkungen	97
U2.b)8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen	98
U2.b)9.	Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	98
U2.b)9.1	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im des Bundesnaturschutzgesetzes	98
U2.b)9.2	Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	98
U2.b)10.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	99
U2.b)10.1	Altlasten	99
U2.b)10.2	Munitionsbergung	99
U2.b)10.3	Immissionsschutz	99
U2.b)11.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Verkehr, Erholungsnutzung	99
U2.b)12.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	99
U2.b)13.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	99
U2.b)14.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	100
U2.b)15.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	100
U2.b)16.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	100
U2.c)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	100
U2.c)1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht	100
U2.c)2.	Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	102
U2.c)3.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz	102
U2.c)4.	Vermeidung von Unfällen und Havarien	103
U2.c)5.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	103
U2.c)6.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	104
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	104
U2.d)1.	Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Nutzung	104
U2.d)2.	Planungsalternative Wahl eines anderen Planungskonzeptes	104

U2.d)3	Standortalternativen	105
U2.d)4.	Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	105
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	106
U3.a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	106
U3.a).1	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	106
U3.a).2	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden	107
U3.a).3	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	108
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt	108
U.3c)	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes	109
Rechtliche Grundlagen, Quellen		111
Bebauungsplan Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)" im OT Schwante		113
Textliche Festsetzungen		113
Planzeichnung / Legende		115
Anlage		
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)		116
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)		118

Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

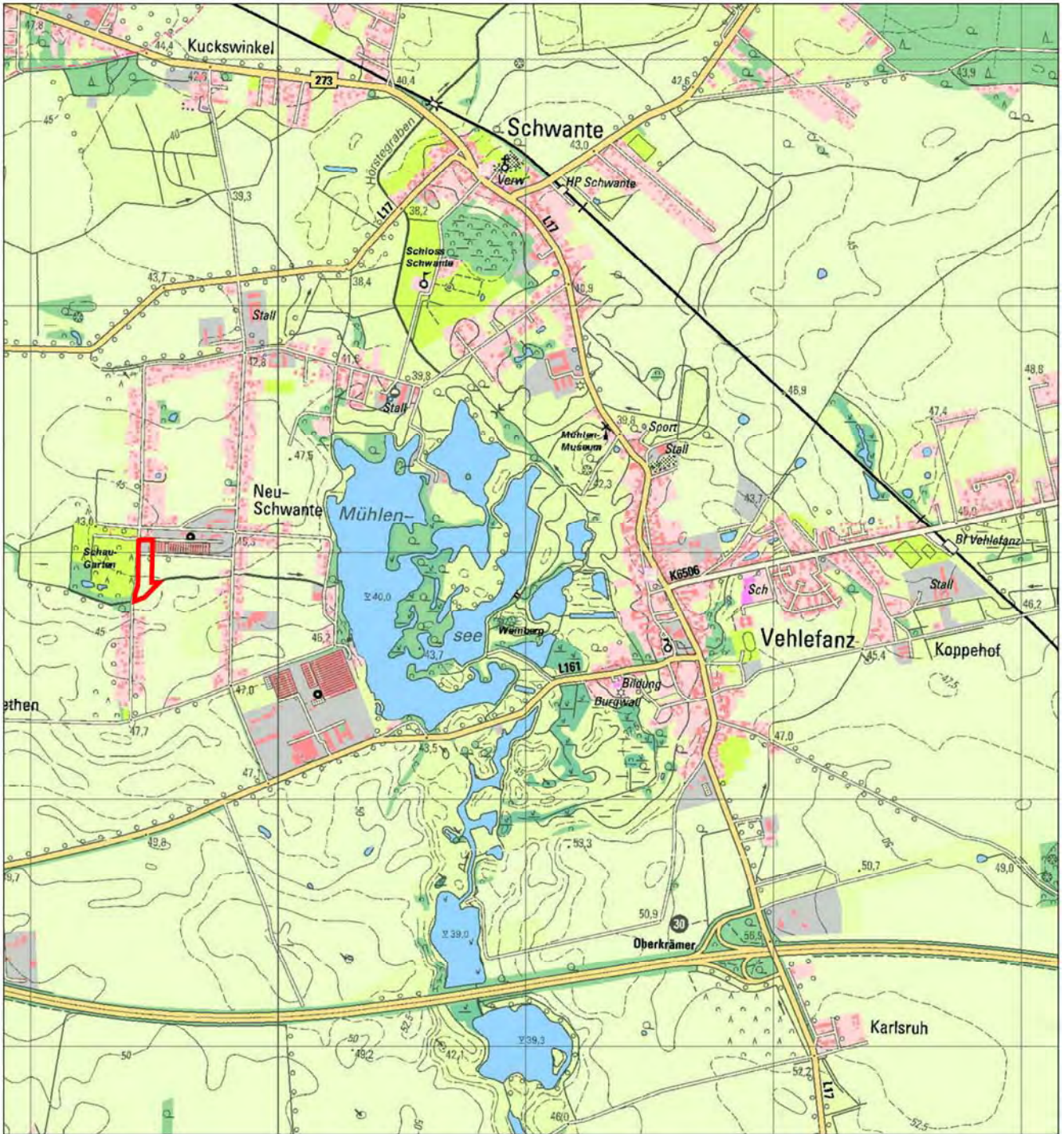
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 11.500 Einwohner (Dezember 2017). 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.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im OT Schwante im Südwesten der Siedlung Neu Schwante auf der östlichen Seite des Gartenweges, der eine Gemeindestraße ist. Nördlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung südlich des Mittelweges an. Südlich grenzt das Plangebiet an den Hörstegraben (Koppelgraben). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der „Schaugarten Schwante“. Östlich des Plangebietes grenzt Landwirtschaftsfläche an.

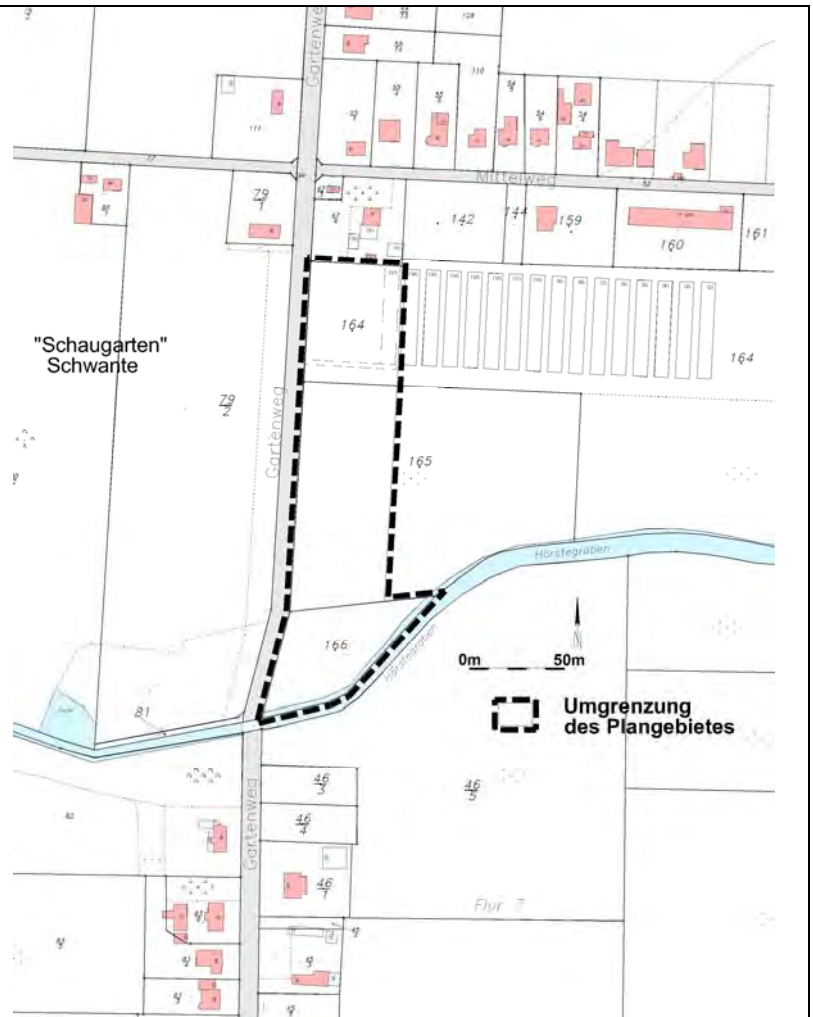
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** umfasst die Fläche im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer, die begrenzt wird durch:

- den Gartenweg im Westen,
- das Wohnbaugrundstück Mittelweg 21 im Norden,
- Fläche für die Landwirtschaft im Osten und
- den Hörstegraben (Koppelgraben) im Süden.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 164 und 165 sowie Flst.166 der Flur 7 Gemarkung Schwante.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha.



Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsziele, Planerfordernis

Planziel ist es, im Plangebiet die Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Entlang der vorhandenen kommunalen Erschließungsstraße sollen auf ca. 180m Länge ca. 9 Baugrundstücke mit ca. 40m Grundstückstiefe und einer minimalen Grundstücksgröße von 700m² gebildet werden. Hierdurch erfolgt der Lückenschluss der Bebauung entlang der Ostseite des Gartenweges, mit Ausnahme der Grabenbereiche des Hörstegrabens (Koppelgrabens). Durch den Lückenschluss soll der Gartenweg als vorhandene Erschließungsanlage besser genutzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Plangebiet eine ortsübliche Bebauung und Durchgrünung planerisch gesichert werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür wurden im Vorgriff auf die vorliegende Planung ein vorhandenes Gewächshaus und Bodenbefestigungen rückgebaut und es sollen Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebietes am Graben und im Osten des Plangebietes als Abschluss der Siedlungsfläche zur Ackerfläche hin angelegt werden.

Auf Grund der baulichen und demografischen Entwicklung besteht in der Gemeinde Oberkrämer ein erheblicher Wohnbedarf. (siehe unter 2.2) Die vorliegende Planung soll zur Deckung dieses Bedarfes beitragen. Die Gemeinde strebt hierbei aus Gründen der Erschließungsökonomie auch die bauliche Entwicklung von Flächen an, die bereits durch öffentliche Straßen erschlossen sind.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer als landwirtschaftliche Fläche ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung im Plangebiet bisher nicht gegeben. Deshalb sind zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß §2(4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

2.2 Wohnbedarf aus demografischer Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

und hieraus:

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

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

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

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

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

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 9 Wohneinheiten realisiert** werden. Das ist weniger als 1% des Bedarfes, der sich bei den vorstehend getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2014 und 2030 ergibt.

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

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Anforderungen an die vorliegende Planung gemäß LEP B-B und LEPro 2007

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung Landesplanung zum aufzustellenden Bebauungsplan und der parallel geplanten entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 14.01.2016 mit:

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

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen in dem ca. 1,2 ha großen Plangebiet am Rand des Ortsteiles Schwante.

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 (GVBj. IS. 235) und*
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBj. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.*

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen; mit wesentlichen Grundsätzen der Raumordnung stimmt die Planungsabsicht jedoch nicht überein.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;*
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;*
- 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 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.*

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.

Das bisher unbebaute Plangebiet liegt am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsteils Neu-Schwante und ragt in den umgebenden Freiraum. Da es sich bei der beabsichtigten Entwicklung nicht um eine „Innenentwicklung“ handelt, kann das Planungsziel - wie vorgesehen - nur durch eine Inanspruchnahme von ca. 1,2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B umgesetzt werden.

Somit besteht zwar kein Konflikt zu Zielen der Raumordnung, wegen der Lage des Plangebietes im Freiraum am äußersten Siedlungsrand und außerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche stimmt die Planungsabsicht aber nicht mit den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B) überein. Insbesondere auch wegen der entfernten Lage zu den Ortszentren von Schwante und Vehlefanz und den notwendigen Versorgungseinrichtungen ist der Standort aus raumordnerischer Sicht für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ungeeignet. Die Festlegungen zur Freiraumentwicklung (vgl. §6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung ist in der Begründung der Bauleitpläne zu dokumentieren.

Hinweise

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region Prignitz-Oberhavel neu aufgestellt. Zum Entwurf vom 21.04.2015 wurde bis zum 31.08.2015 die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. 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.“

3.1.2 Anpassung der Planung an Ziel 4.5 gemäß LEP B-B (Entwicklungsoption Wohnen)

Nach dem LEP B-B, Ziel 4.5, besteht für die Gemeinde Oberkrämer folgende Entwicklungsoption

„(1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich

...

3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,

...

(2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.“

In der Gemeinde Oberkrämer lebten 2008 ca. 10.700 Einwohner. Bei 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner ergibt sich eine Fläche von **ca. 5,35 ha** die im Zeitraum von 10 Jahren, also **bis 2019**, für **zusätzliche Wohnsiedlungsflächen** in der Gemeinde Oberkrämer in Anspruch genommen werden könnte. Hierzu zählen nicht die Vorhaben, für die bereits vor 2009 rechtskräftige Bebauungspläne existierten, bzw. die als Planungsmaßnahmen der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB entwickelt werden könnten.

Mit der hier vorliegenden Planung ist die Festsetzung folgender Flächennutzungen geplant:

- **0,715 ha Allgemeines Wohngebiet** (9 Baugrundstücke mit durchschnittlich 800 m² Grundstücksfläche)
- 0,465 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche für Pflanzbindungen, Wasserfläche und Fläche für die Landwirtschaft

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen einer erneuten Anfrage nach den Zielen der Raumordnung Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung Schreiben vom 10.05.2016 mit:

„mit Ihrem Schreiben vom 15.04.2016 bitten Sie um Stellungnahme zu den zwischenzeitlich in einem Vorentwurf des Bebauungsplanes konkretisierten Planungsvorstellungen und zur Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung.

Da die raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen unverändert gelten, haben die Inhalte unserer Zielmitteilung vom 14.01.2016 insoweit auch weiterhin Bestand.¹ Vor dem Hintergrund weiterer Planungen in der Gemeinde Oberkrämer kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Planungsabsicht dann an die Ziele der Raumordnung (hier: insbesondere Ziel 4.5 LEP B-B) angepasst ist, wenn im weiteren Verfahren nachvollziehbar dar gelegt wird, dass die geplante Entwicklung von ca. 0,7 ha Wohnsiedlungsflächen den Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Z 4.5 Abs. 2 LEP B-B nicht überschreitet²

Wir bitten Sie daher um ergänzende Aussagen zum Planungsstand bzw. zur Realisierungsabsicht der folgenden Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan „Wohngebiet Klein-Ziethen“** (ca. 3 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **Bebauungsplan Nr. 50/2013 „Wohnpark altersgerechtes Wohnen im Kienluch“** (ca. 1,3 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16a“** (ca. 0,5 ha Wohnsiedlungsfläche)

Die nach Kapitel 2.2.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan darüber hinaus geplanten Wohnsiedlungsflächen:

- **OT Vehlefanzen - Oranienburger Weg** (ca. 0,4 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **OT Bärenklau Nord- südlich Pumpenweg und nördlich Pferdepfuhl** (ca. 5,2 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **OT Bötzw Nord-Ost - Sauerholzweg** (ca. 0,9 ha Wohnsiedlungsfläche)

erfüllen u. E. nicht die Kriterien der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 LEP B-B und überschreiten - in Summe - in jedem Fall die zusätzliche Entwicklungsoption. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung entsprechender Wohnflächen in Bebauungsplänen wäre mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Eine Auseinandersetzung mit den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung hat im Wesentlichen stattgefunden. Auch wenn die Lage der geplanten Wohnsiedlungsflächen aus raumordnerischer Sicht nicht günstig ist, stellen wir fest, dass die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt wurden.

Hinweis

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.

¹ Der Antrag auf einstweilige Anordnung gegen den LEP B-B wurde vom OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 06.05.2016 abgelehnt, der LEP B-B ist also weiterhin uneingeschränkt in Kraft.

² Wir weisen darauf hin, dass die Bilanzierung auf S. 15 der Begründung zum Bebauungsplan nicht richtig ist: für die vier aufgelisteten Pläne werden insgesamt ca. 2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption in Anspruch genommen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Vorentwürfen des aufzustellenden Bebauungsplan und der parallel geplanten entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 30.06.2016 mit:

„die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für diese Planung haben wir Ihnen in unseren Schreiben vom 14.01.2016 und 10.05.2016 mitgeteilt. Die Inhalte dieser Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit und bilden die Grundlage für die aktuelle Bewertung:

Für etwa 2 ha Wohnsiedlungsflächen hat die Gemeinde seit dem Inkrafttreten des LEP B-B im Jahr 2009 die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B bereits in Anspruch genommen. Neben der vorliegenden Planung will die Gemeinde auch für den Bebauungsplan „**Wohngebiet Klein-Ziethen**“ am 30.06.2016 einen Aufstellungsbeschluss fassen, um ca. 3 ha zusätzliche Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln.

Damit wird die Entwicklungsoption (ca. 5,5 ha insgesamt in der Gemeinde) vollständig ausgeschöpft. Die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen, die nicht den Kriterien der Innenentwicklung gemäß LEP B-B entsprechen, ist dann nicht mehr möglich.

Wie bereits in unserem letzten Schreiben festgestellt, erfüllen die geplanten Wohnsiedlungsflächen

- **OT Vehlefanzen - Oranienburger Weg** (ca. 0,4 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **OT Bärenklau Nord - südlich Pumpenweg und nördlich Pferdepfuhl** (ca. 5,2 ha Wohnsiedlungsfläche)
- **OT Bötzw Nord-Ost- Sauerholzweg** (ca. 0,9 ha Wohnsiedlungsfläche)

u.E. nicht die Kriterien der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 LEP B-B und überschreiten die zusätzliche Entwicklungsoption. Die beabsichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan sind daher mit den Zielen der Raumordnung **nicht vereinbar**.

Für Rückfragen oder ein gemeinsames Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.“

Zur Berücksichtigung der o. g. Stellungnahmen beschloss die Gemeinde Oberkrämer die **Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**.

Hierfür wurde der **Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Begründung vom Oktober 2017** erarbeitet.

Für die in der Stellungnahme genannten Wohnentwicklungsflächen ist hiernach Folgendes geplant:

OT Vehlefanzen - Oranienburger Weg:

Entwicklung über eine Innenbereichssatzung

OT Bärenklau Nord - südlich Pumpenweg und nördlich Pferdepfuhl:

Änderung der bisherigen Darstellung der Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft

OT Bötzw Nord-Ost- Sauerholzweg:

Änderung der bisherigen Darstellung der Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft / Wald

OT Klein-Ziethen Bebauungsplan „Wohngebiet Klein-Ziethen“:

Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan wurde wegen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung nicht gefasst, keine Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

OT Vehlefanz Bebauungsplan Nr. 50/2013 „Wohnpark altersgerechtes Wohnen im Kienluch“:

Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan wurde wegen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung nicht gefasst, keine Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

(siehe hierzu auch Darstellung in nachfolgenden Tabellen)

Insgesamt sind nach der geplanten **Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung** insgesamt nur noch folgende Flächen dargestellt, die auf Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von **insgesamt 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche** in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum **2009 bis 2019** anzurechnen sind:

OT Schwante nördlich Mühlenweg am Schlosspark (Wohngebietsfläche 0,56 ha)

B-Plan 52-2014 Wohnbebauung Mühlenweg 16a und westl. angrenzend Grundstück - integrierte Lage in Ortsmitte

OT Schwante nördlich Mittelweg westlich Gartenweg (Wohngebietsfläche 0,29 ha)

B-Plan 48-2012 und FNP-Änderung

OT Schwante östlich Gartenweg – gegenüber Schaugarten (Wohngebietsfläche 0,71 ha)

hier vorliegender B-Plan 54/2015 –Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße

OT Vehlefanz südlich Schäfergarten nördlich Schäferweg (Wohngebietsfläche 2,7 ha)

Siedlungserweiterung in zentraler Lage, nahe der Regionalbahnstation

OT Vehlefanz Eichstädter Weg Gärtnersiedlung an Gemarkungsgrenze Richtung OT Eichstädt (Wohngebietsfläche 0,52 ha)

Bebauungsplan Nr.36-2009

OT Bärenklau neue Wohnbaufläche „Zu den Eichen“, Erweiterung im Nordosten (Wohngebietsfläche 0,57ha)




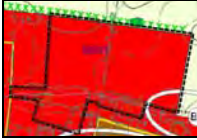

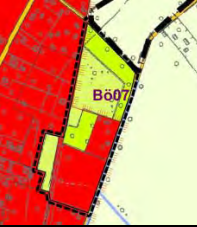

Bebauungsplan Nr. 41-2010 Zu den Eichen Wohngebietsfläche incl. GFL 5.741 m², Plangebiet 6.325 m² (Annahme GL für Wohngebietsfläche bisher 0,64 ha)

(siehe hierzu auch Darstellung in nachfolgenden Tabellen)

Entsprechend dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer wird einschließlich der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Wohngebietsfläche von ca. 0,71 ha die Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 nicht überschritten. Hierdurch erfolgt eine Anpassung der Planung an Ziel 4.5 LEP B-B. Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung insgesamt siehe unter 3.1.3.

Zugleich wird mit der vorliegenden Planung ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet. (siehe unter 2.2)



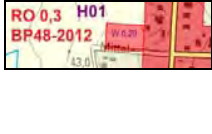

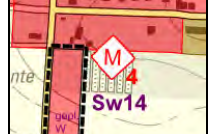
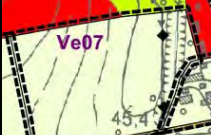
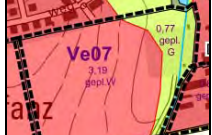
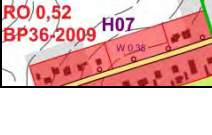

Gemäß Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer dargestellte Flächen, die nicht mehr auf Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 anzurechnen sind

Bezeichnung Änderung / A-Anpassung / H-Hinweis	Lage der Änderungsfläche	Darstellung FNP bisher	Darstellung FNP geändert	bisherige Darstellung im FNP	Änderungsvorschlag der Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Begründung der Änderung	Fläche W (ha) Entw.-option Wohnen Brutto	Fläche W (ha) Entw.-Option Wohnen Netto	Fläche W (ha) Entwicklungsoptionsfläche LEP B-B
H02	Östl. Oranienburger Weg / ehem. Firma Sunlicht (abgerissen)	 Schrägluftbild 1995		Wohnbaufläche	Wohnbaufläche 	0,6	frühere Gewerbebrache, vorh. Erschließung, mögliche Aufstellung einer Innenbereichssatzung, südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan An den Weiden an (GL ursprünglich Anrechnung Wohnen netto 0,4)	0	0	0
Bä01	Südl. Pumpenweg Umfeld Pferdepuhl			Wohnbaufläche	Lawi	8,19	Randlage im Außenraum, weite Entfernung zu ÖPNV (Regionalbahn), keine Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule, Kita), Einzelhandel und Dienstleistungen, Erschließung fehlt	-8,19	-5,2	0
Bö07	Bötzow Nordost; teils im LSG; am Sauerholzweg			Grünfl. 1,94 Wohnbaufläche 1,14	Wald Lawi	1,85 1,23	Anpassung an Bestand 1 Haus im Außenraum, Pferdehaltung, keine bauliche Entwicklung wegen abgelegener Lage (teilw. im LSG)	-1,14	-0,9	0

Änderungsvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes, denen aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt wurde

Nr.	Lage	bisherige Darstellung im FNP	Änderungsvorschlag der Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag nicht gefolgt wird
H14	Klein-Ziethen zwischen Steinweg und Kleingartenanlage Priesterfeld	Lawi	Wohnbaufläche	ca. 3,0 ha	- widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan wurde nicht gefasst

Gemäß Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer dargestellte Flächen, die auf Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 anzurechnen sind

Bezeichnung Änderung / A-Anpassung / H-Hinweis	Lage der Änderungsfläche	Darstellung FNP bisher	Darstellung FNP geändert	bisherige Darstellung im FNP	Änderungsvorschlag der Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Begründung der Änderung	Fläche W (ha) Entw.-option Wohnen Brutto	Fläche W (ha) Entw.-Option Wohnen Netto	Fläche W (ha) Entwicklungsoptionsfläche LEP B-B
Sw11	OT Schwante nördlich Mühlenweg am Schlosspark			Grünfläche	Wohnbaufläche	0,66	B-Plan 52-2014 Wohnbebauung Mühlenweg 16a und westl. angrenzend Grundstück - integrierte Lage in Ortsmitte	0,66	0,56*	0,56
H01	OT Schwante Nördlich Mittelweg westlich Gartenweg			Wohnbaufläche (gemäß gesonderter Änderung des FNP)	Wohnbaufläche	0,29	B-Plan 48-2012 und FNP-Änderung	0,29	0,29	0,29
Sw14	OT Schwante Östlich Gartenweg – gegenüber Schaugärten			Lawi	Wohnbaufläche	0,71	hier vorliegender B-Plan 54/2015 –Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße	0,71	0,71	0,71
Ve07	OT Vehlefanz Südlich Schäfergarten Nördlich Schäferweg			Lawi Lawi	Wohnbaufläche Grünfl.	3,19 0,77	Siedlungserweiterung in zentraler Lage, nahe der Regionalbahnstation	3,19	2,7*	2,7
H07	OT Vehlefanz Eichstädter Weg Gärtnersiedlung an Gemarungsgrenze Richtung OT Eichstädt			Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,52	Bebauungsplan Nr.36-2009	0,52	0,52	0,52
H08	OT Bärenklau Neue Wohnbaufläche „Zu den Eichen“, Erweiterung im Nordosten			Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,57	Bebauungsplan Nr. 41-2010 Zu den Eichen Wohngebietsfläche incl. GFL 5.741 m ² Plangebiet 6.325 m ² (Annahme GL für Wohngebietsfläche bisher 0,64 ha)	0,57	0,57	0,57
gesamt										5,35

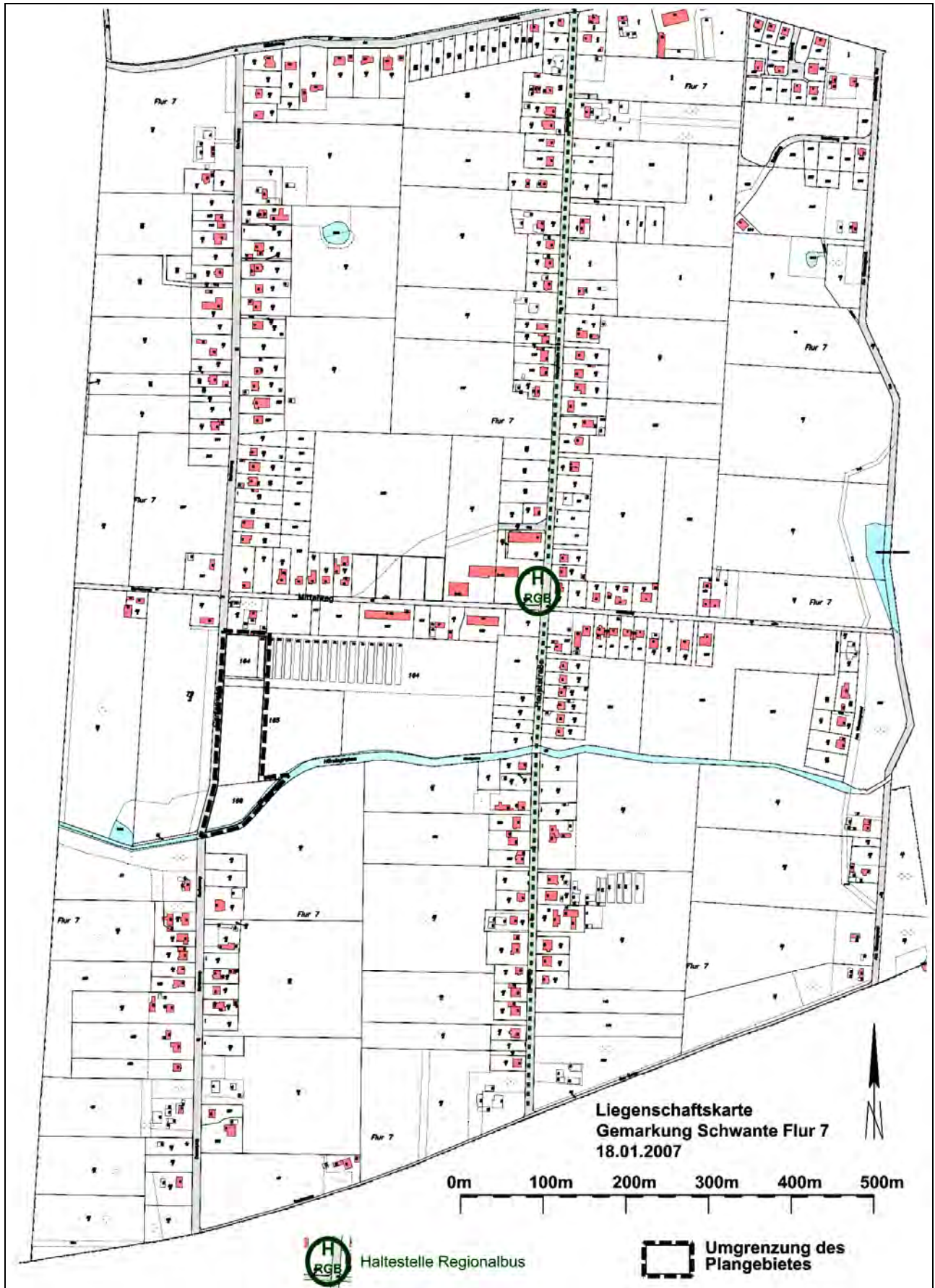
3.1.3 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP B-B und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Die unter 3.1.1 genannten Ziele und Grundsätze werden wie folgt in der vorliegenden Planung berücksichtigt. (siehe hierzu auch nachfolgenden **Übersichtsplan Plangebiet als Lückenschluss und Haltestelle Regionalbus**)

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung - Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007:</p> <p>Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrsparender Siedlungsstrukturen;</p> <p><i>Das bisher unbebaute Plangebiet liegt am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsteils Neu-Schwante und ragt in den umgebenden Freiraum. Da es sich bei der beabsichtigten Entwicklung nicht um eine „Innenentwicklung“ handelt, kann das Planungsziel - wie vorgesehen - nur durch eine Inanspruchnahme von ca. 1,2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B umgesetzt werden.</i></p> <p><i>Somit besteht zwar kein Konflikt zu Zielen der Raumordnung, wegen der Lage des Plangebietes im Freiraum am äußersten Siedlungsrand und außerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche stimmt die Planungsabsicht aber nicht mit den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B) überein. Insbesondere auch wegen der entfernten Lage zu den Ortszentren von Schwante und Vehlefan und den notwendigen Versorgungseinrichtungen ist der Standort aus raumordnerischer Sicht für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ungeeignet.</i></p>	<p>Planung dient Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante</p> <p>Die Siedlungsstruktur von Neu-Schwante zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen aus. Da Neu-Schwante als Gärtnersiedlung entstanden ist, liegen in den Quartierinnenbereichen unbebaute Binnenflächen, die heute teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung soll der Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes am Mittelweg und Gartenweg und südlich des Plangebietes am Gartenweg (südlich des Hörstegrabens (Koppelgraben)) erfolgen. Lediglich der Nahbereich des Hörstegrabens (Koppelgraben) bleibt hierbei aus naturschutzfachlichen Gründen unbebaut.</p> <p>Die vorliegende Planung dient somit der Vervollständigung der Siedlungsstruktur von Neu-Schwante.</p> <p>Nutzung des Gartenweges als vorhandene Erschließung</p> <p>Für die Erschließung des Plangebietes wird der Gartenweg genutzt, der eine Gemeindestraße ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird die Erschließungsökonomie im Bereich des Gartenweges wesentlich verbessert, da der Gartenweg nördlich und südlich des Plangebietes bereits Wohnbaugrundstücke erschließt und deshalb der Gartenweg insgesamt, einschließlich des Teiles angrenzend an das Plangebiet bereits zweckentsprechend als Anliegerstraße ausgebaut ist.</p> <p>Gute Anbindung an Ortszentren und Regionalbahn durch nahe gelegenen Haltepunkt ÖPNV (Regionalbus)</p> <p>Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss sowie über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV erschlossen. Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusses befindet sich am Mittelweg / Ecke Hauptstraße in Schwante in ca. 7 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Von hier aus verkehrt der Regionalbus 812 unter anderem zum Ortszentrum Schwante mit dem Regionalbahnhof Schwante, zum Ortszentrum Vehlefan, zur Schule Vehlefan und zum Bahnhof Vehlefan, zum Bahnhof Bärenklau und zur Schule in Bötzwow.</p> <p>Vom Regionalbahnhof Schwante aus besteht unter anderem Anschluss nach Hennigsdorf und von dort aus Anschluss an das Netz der Berliner S- Bahn und an weitere Regionalbahnlinie.</p>
<p>- <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B</u>: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;</p>	<p>Die vorliegende Planung dient dem Lückenschluss der Bebauung östlich des Gartenweges innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante.</p> <p>Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante und Mühle, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes mit dem Regionalbus von einer nahe gelegenen Haltestelle (7 Gehminuten entfernt) aus erreicht werden können.</p> <p>Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p>

<p>- <u>Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B</u>: 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><i>Das bisher unbebaute Plangebiet liegt am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsteils Neu-Schwante und ragt in den umgebenden Freiraum. Da es sich bei der beabsichtigten Entwicklung nicht um eine „Innenentwicklung“ handelt, kann das Planungsziel - wie vorgesehen - nur durch eine Inanspruchnahme von ca. 1,2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B umgesetzt werden.</i></p>	<p>Mit der hier vorliegenden Planung ist die Festsetzung folgender Flächennutzungen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,715 ha Allgemeines Wohngebiet (9 Baugrundstücke mit durchschnittlich 800 m² Grundstücksfläche) - 0,465 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche für Pflanzbindungen und Wasserfläche <p>Entsprechend dem Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird einschließlich der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Wohngebietsfläche von ca. 0,71 ha die Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 nicht überschritten. Hierdurch erfolgt eine Anpassung der Planung an Ziel 4.5 LEP B-B. (siehe unter 3.1.2)</p>
<p>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung</p> <p>- <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007</u>: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;</p>	<p>Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bisher teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt. Für die geplante bauliche Nutzung werden auch keine geschützten oder hochwertigen Biotope in Anspruch genommen.</p> <p>Den südlichen Teil des Plangebietes am Hörstegraben (Koppelgraben), nimmt gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg einen Moorstandort ein. Die Fläche wurde in der Vergangenheit für Ablagerungen genutzt und ist derzeit teilweise mit Sachalinklötterich bewachsen. Der Bebauungsplan sieht hier als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht die Erweiterung eines Feldgehölzes vor. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung als Abschluss der geplanten Baugrundstücke zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geplant. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Planung vorbereitet, innerhalb des Plangebietes kompensiert.</p>
<p>- <u>Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B</u>: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der bestehenden Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Erweiterung eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.</p>

Übersichtsplan Plangebiet als Lückenschluss und Haltestelle Regionalbus



Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.06.2018 mit:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen / Hinweise

Zu der Planungsabsicht haben wir bereits mehrfach Stellung genommen, zuletzt mit Schreiben vom 30.06.2016. Anhand der Angaben in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes, kann die Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung nun festgestellt werden. Die zusätzliche Entwicklungsoption für die Siedlungsbereiche außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung wird durch den Bebauungsplan Nr. 54/2016 nicht überschritten, da auf die Aufstellung anderer Bebauungspläne verzichtet wird (BP „Wohngebiet Klein-Ziethen; BP Nr. 50/2013 „Wohnpark altersgerechtes Wohnen im Kienluch“), auf Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen im Flächennutzungsplan zukünftig verzichtet werden soll (Bärenklau Nord - südlich Pumpenweg und nördlich Pferdepfuhl; Bötzow Nord-Ost - Sauerholzweg) und andere Flächen zu den Nachverdichtungspotenzialen gehören, die der Gemeinde im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, ohne dass die zusätzliche Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden muss (Vehlefanzen - Oranienburger Weg).

Mit den Wohnsiedlungsflächen in den Bebauungsplänen

Nr. 41/2010 „Wohnbebauung zu den Eichen“ (0,6 ha)

Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“ (0,3 ha)

Nr. 36/2009 „Wohnbebauung am Eichstädter Weg“ (0,5 ha)

Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ (0,5 ha)

Nr. 54/2015 „Wohnbebauung östl. des Gartenweges, zwischen Mühlenweg und Hörstegraben (Koppelgraben)“ (0,7 ha)

Nr. 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“ (0,4 ha)

und den beabsichtigten Entwicklungen nördlich des Schäferweges im Ortsteil Vehlefanzen (2,7 ha)

wird die zusätzliche Entwicklungsoption vollständig ausgeschöpft.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

• Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

• Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)

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

Bindungswirkung

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

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

Hinweise

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren.

Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

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

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:

gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de

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

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 23.06.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 14.06.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.

Die vorliegende Planung beinhaltet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entlang einer kommunalen Straße (Gartenweg). Im Süden des Plangebiets ist die Anlage von Feldgehölzen als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft geplant.

Die Anbindung an den ÖPNV (Bus) ist in der Nähe („Schwante, Mittelweg“) gegeben.

Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt. Ich gehe ebenfalls davon aus, dass durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (max. 2 Vollgeschosse) luftrechtliche Belange ebenfalls nicht berührt werden.

Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung kann bestätigt werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

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

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

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)

(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)

- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

3.2.2 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 der vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 31.05.2018 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.05.2018 (Posteingang: 23.05.2018) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben) der Gemeinde Oberkrämer (Stand: März 2018) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,2 ha großen Fläche im Südwesten der Ortslage Neu-Schwante als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen sich planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 9 Wohneinheiten als zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden. Gegenüber dem Vorentwurf wurden die textlichen Festsetzungen zu SPE-Maßnahmen modifiziert.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 13.05.2016). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die regionalplanerischen Grundlagen haben sich zwischenzeitlich geändert (s. o.). Die Beurteilung des Sachverhaltes hat unabhängig davon jedoch weiterhin Bestand.“

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

erforderlich, da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB parallel zum FNP aufgestellt.

Parallel zur hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Berücksichtigung der o. g. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg beschloss die Gemeinde Oberkrämer die Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. (siehe unter 3.1.2)

Hierfür wurde der **Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Begründung vom Oktober 2017** erarbeitet.

Für das vorliegende Plangebiet sind folgende Änderungen der Darstellungen des FNP geplant:

Bezeichnung Änderung / A-Anpassung / H-Hinweis	Lage der Änderungsfläche	Darstellung FNP bisher	Darstellung FNP geändert	bisherige Darstellung im FNP	Änderungsvorschlag der Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Begründung der Änderung
Sw14	Östlich Gartenweg – gegenüber Schaugarten			Lawi	Wohnbaufläche	0,71	B-Plan 54/2015 – Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße
Sw15	Östlich Gartenweg – Nördlich Hörstegraben			Lawi	Wald	0,28	B-Plan 54/2015 – Eingriffsausgleich auf Moorboden

Auszug Legende Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

<p>Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächen Gemischte Bauflächen Gewerbliche Bauflächen eingeschränktes Gewerbegebiet Gewerbegebiet <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße <p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft/Wald <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Spalte nebenan) Entwicklung linearer Strukturen (Baumreihen, Hecken) Ortsrandbegrünung Flächen für Kompensationsmaßnahmen (gemäß Festsetzung im B-Plan) 	<p>Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts LB - Geschützter Landschaftsbestandteil FND - Flächennaturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG (mit Nummer z.B.24) Geschützter Biotop nach § 31 BbgNatSchG - Alleen <p>Sonstige Darstellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze der Ortsteile <p>Kartengrundlage: Topografische Karte M 1:10.000 (TK 10)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1991)</td> <td>3244 - NW Groß Ziethen (Ausgabe 1996)</td> </tr> <tr> <td>3244 - SO Kremmen (Ausgabe 1992)</td> <td>3344 - NW Perwenitz (Ausgabe 1996)</td> </tr> <tr> <td>3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1993)</td> <td>3243 - SO Flatow (Ausgabe 1996)</td> </tr> <tr> <td>3344 - SO Schönwalde b. Berlin (Ausgabe 1993)</td> <td>3244 - SO Schwante (Ausgabe 1996)</td> </tr> <tr> <td>3345 - SW Henningsdorf (Ausgabe 1993)</td> <td></td> </tr> </table> <p>Herausgeber: Landesvermessungsamt Brandenburg</p> <p>Vielfältigungsgenehmigung der Plangrundlage: GB-D 15/98</p>	3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1991)	3244 - NW Groß Ziethen (Ausgabe 1996)	3244 - SO Kremmen (Ausgabe 1992)	3344 - NW Perwenitz (Ausgabe 1996)	3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1993)	3243 - SO Flatow (Ausgabe 1996)	3344 - SO Schönwalde b. Berlin (Ausgabe 1993)	3244 - SO Schwante (Ausgabe 1996)	3345 - SW Henningsdorf (Ausgabe 1993)	
3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1991)	3244 - NW Groß Ziethen (Ausgabe 1996)										
3244 - SO Kremmen (Ausgabe 1992)	3344 - NW Perwenitz (Ausgabe 1996)										
3344 - NO Bötzow (Ausgabe 1993)	3243 - SO Flatow (Ausgabe 1996)										
3344 - SO Schönwalde b. Berlin (Ausgabe 1993)	3244 - SO Schwante (Ausgabe 1996)										
3345 - SW Henningsdorf (Ausgabe 1993)											

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes sieht auf der Teilfläche des Plangebietes, die als allgemeines Wohngebiet geplant ist, die Darstellung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,71 ha vor. Der südliche Teil des Plangebietes, der an den Hörstegraben (Koppelgraben) grenzt und der gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg einen Moorstandort umfasst, soll als Fläche für Wald dargestellt werden. Der bisherige Bestand an ruderaler Wiese und Aufwuchs aus Sachalinknöterich soll hier durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden, sodass sich hier ein Feldgehölz erweitern kann, das am Hörstegraben (Koppelgraben) bereits besteht.

Wegen der früheren Ablagerungen auf der moorigen Fläche ist ein geschütztes Biotop hier nicht vorhanden. Die betreffende hinweisliche Darstellung entfällt deshalb im Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt begründet:

Planung dient Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante

Die Siedlungsstruktur von Neu-Schwante zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen aus. Da Neu-Schwante als Gärtnersiedlung entstanden ist, liegen in den Quartierenbereichen unbebaute Binnenflächen, die heute teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll der Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes am Mittelweg und Gartenweg und südlich des Plangebietes am Gartenweg (südlich des Hörstegrabens (Koppelgraben)) (zu Gemarkung Vehlefan) erfolgen. Lediglich der Nahbereich des Hörstegrabens (Koppelgraben) bleibt hierbei aus naturschutzfachlichen Gründen unbebaut.

Die vorliegende Planung dient somit der Vervollständigung der Siedlungsstruktur von Neu-Schwante.

Nutzung des Gartenweges als vorhandene Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes wird der Gartenweg genutzt, der eine Gemeindestraße ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird die Erschließungsökonomie im Bereich des Gartenweges wesentlich verbessert, da der Gartenweg nördlich und südlich des Plangebietes bereits Wohnbaugrundstücke erschließt und deshalb der Gartenweg insgesamt, einschließlich des Teiles angrenzend an das Plangebiet bereits zweckentsprechend als Anliegerstraße ausgebaut ist.

Gute Anbindung an Ortszentren und Regionalbahn durch nahegelegenen Haltepunkt ÖPNV (Regionalbus)

Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss sowie über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV erschlossen. Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusses befindet sich am Mittelweg / Ecke Hauptstraße in Schwante in ca. 7 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Von hier aus verkehrt der Regionalbus 812 unter anderem zum Ortszentrum Schwante mit dem Regionalbahnhof Schwante, zum Ortszentrum Vehlefan, zur Schule Vehlefan und zum Bahnhof Vehlefan, zum Bahnhof Bärenklau und zur Schule in Bötzw.

Vom Regionalbahnhof Schwante aus besteht unter anderem Anschluss nach Hennigsdorf und von dort aus Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und an weitere Regionalbahnlinie.

Schutz des Freiraumes und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bereits teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt. Für die geplante bauliche Nutzung werden auch keine geschützten oder hochwertigen Biotope in Anspruch genommen.

Den südlichen Teil des Plangebietes am Hörstegraben (Koppelgraben), nimmt gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg ein Moorstandort ein. Die Fläche wurde in der Vergangenheit für Ablagerungen genutzt und ist derzeit teilweise mit Sachalinknöterich bewachsen. Der Bebauungsplan sieht hier als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht die Erweiterung eines Feldgehölzes vor. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung als Abschluss der geplanten Baugrundstücke zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geplant. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Planung vorbereitet, innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet selbst durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Anlage eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„3. Belange de Bereiches Landwirtschaft

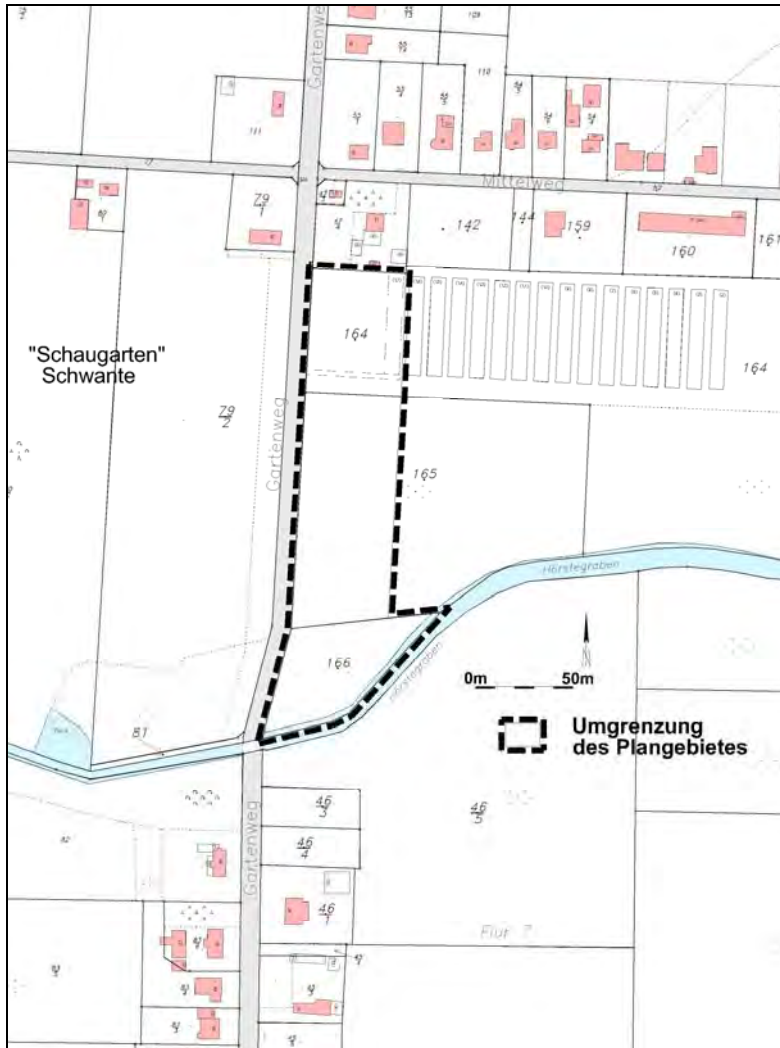
3.1. Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage und des Umfangs der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich aus der Sicht des Fachdienstes Landwirtschaft keine Einwände zum Vorhaben. Die Erschließung der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen der SL Gartenbau GmbH wird von der Hauptstraße aus gesichert.“

5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht



Im Norden des Plangebietes befand sich ein Gewächshaus, dass im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurde.
 Der mittlere Bereich des Plangebietes ist als Ackerfläche genutzt.
 Im Süden des Plangebietes befindet sich auf einem Moorstandort angrenzend an den Hörstegraben (Koppelgraben) eine Fläche, die in der Vergangenheit für Ablagerungen genutzt wurde.

5.2 Bestand im Plangebiet



Bild oben: Gewächshaus im NO des Plangebietes 02-2016, (im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits rückgebaut)
 Bild rechts: Blick von Süd über das Plangebiet (siehe auch unter: U2.a) 4.1 Biotoptypenkartierung)



5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes

Westlich des Gartenweges befindet sich gegenüber dem Plangebiet ein Schaugarten. Nördlich des Plangebietes und südlich jenseits des Hörstegrabens (Koppelgrabens) befindet sich Wohnbebauung mit zugehörigen Nebengebäuden.



Schaugarten westlich des Gartenweges, gegenüber dem Plangebiet (Blick nach NW)



neuere und ältere Wohnbebauung südlich des Koppelgrabens (Blick nach Nord in Richtung Plangebiet)



Kreuzung Gartenweg / Mittelweg (Blick nach NO)



Mittelweg nördlich des Plangebietes (Blick nach NO)



weitere Gewächshäuser nordöstlich des Plangebietes (2017 bereits rückgebaut)



weitere (neue) Wohnbebauung am Mittelweg (Blick nach NO)

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Gartenweg, der eine Gemeindestraße ist. Der Gartenweg ist mit einer asphaltierten Fahrbahn mit gepflastertem Randstreifen und Straßenleuchten ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist am Gartenweg kein Straßenbaumbestand vorhanden. Im Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Straße jedoch vereinzelter Baumbestand. Der Gartenweg hat im Bereich des Plangebietes eine Straßenraumbreite von ca. 10m.



Gartenweg im Bereich des Plangebietes, Blick nach Süd



Gartenweg im Bereich des Plangebietes, Blick nach Nord

6.2 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- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 20.01.2016 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„4. Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

...

4.1.2. öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die geplanten Grundstücke über den Gartenweg erschlossen sind, so dass die Voraussetzungen zum Anschluss an die Abfallentsorgung formal erfüllt sind.“

Zu Bodenverunreinigungen, Altlasten siehe unter U1.b) 8.

6.3 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Für die geplante Bebauung im Plangebiet sind 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 Brunnen zu erbringen. Im Gartenweg sind bereits teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„1. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Allgemein

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)** teilte mit Schreiben vom 23.05.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:
*„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 17.05.2018 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.
Die geplanten Baugrundstücke können auf Antrag an das öffentliche Trinkwassernetz im Gartenweg angeschlossen werden.
Eine Löschwasserentnahme kann zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m³ / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten gewährleistet werden.“*

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 30.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

*„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im direkten Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Zur leichteren Versorgung der einzelnen Grundstücke ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Gartenweg) bei der Erschließung vorzusehen.
Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunftbrandenburg@telekom.de“.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 25.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

*„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 32, PPB 2, FRef Susanne Milcke; Reg.-Nr. 63851497 vom 30.06.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung weiter:
Die E-Mail Adresse für Leitungsauskünfte in Brandenburg hat sich geändert: Planauskunft_brandenburg@telekom.de
Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.
Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG** teilte mit Schreiben vom 06.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung und gleichlautend mit Schreiben vom 24.05.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes. 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: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Gartenweges und Mittelweges und an der Ecke Gartenweg / Mittelweg (Trafo) sowie Anschlüsse der vorhandenen Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 28.05.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

*„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG 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, Handschachtungen 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 Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

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

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

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

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

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

Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet

Mit dem Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

Anlage(n): Plan (Maßstab 1 : 500 / Plangröße DIN A1) Legende Gas“, Leitungsschutzanweisung

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Gartenweges und Mittelweges sowie Anschlüsse der vorhandenen Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind als Nebenanlagen auf den geplanten Baugebietsflächen zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Darstellung im Flächennutzungsplan ist dafür nicht erforderlich.

Die **GDMcom** teilte mit Schreiben vom 16.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 28.06.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„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.“

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 08.06.2017 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die in Ihrem Plangebiet liegenden Grundstücke satzungsgemäß abwassertechnisch nicht erschlossen sind.

Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes ist in geraumer Zeit durch den Zweckverband nicht vorgesehen.

Somit sind die Vorleistungen für die leitungsgebundene Entsorgung aus Ihrem Plangebiet nicht gegeben, aber über eine Einbindung in die im öffentlichen Bereich liegende Druckleitung mit einer entsprechenden Hauspumpstationen möglich.

Jegliche Planungen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind auf der Grundlage der Kanalanschlussbeitragsatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen.

Die einzelnen Schritte der Erschließungsmaßnahmen müssen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden. Diese Vereinbarung regelt die Finanzierung und Durchführung.

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

Durch die Entwicklung Ihres Plangebietes, welches momentan noch eine Baulücke darstellt, kann das teilweise im öffentlichen Bereich vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren, somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband Kremmen als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes entsprechend zu beachten.

Der **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 24.05.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

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

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.“

6.4 Niederschlagswasser

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 0,2 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 Zisternen in Betracht, die zudem eine Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ermöglichen.

Die Entwässerung des Gartenweges erfolgt im Bereich des Plangebietes auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden westlichen Straßenseite. Hier befindet sich im nördlichen Straßenabschnitt gegenüber dem Plangebiet eine Versickerungsmulde und die befestigte Straßenfläche hat gemäß vorliegendem vermessenem Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) in diese Richtung ein leichtes Gefälle. Zugleich hat der Gartenweg ein Hauptgefälle in Richtung Süd zum Hörstegraben.

Die ebenfalls vorhandene Mulde auf der östlichen Straßenseite (im Norden angrenzend an das Plangebiet) dient der Versickerung von Niederschlagswasser, welches über eine Rohrleitung DN 200 von Nord aus Richtung Mittelweg zugeführt wird. Hierbei handelt es sich um eine noch nicht fertiggestellte Entwässerungseinrichtung, die innerhalb des Straßenraumes des Gartenweges noch bis zum Hörstegraben fortgeführt werden soll. **Bei der Anlage von Zufahren zum Plangebiet darf die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind Verrohrungen unter Einfahrten erforderlich. Entsprechende Auflagen sind bei gemeindlichen Genehmigungen für Grundstückszufahren zu erteilen.**

6.5 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.

6.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss sowie über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV erschlossen.

Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusses befindet sich am Mittelweg / Ecke Hauptstraße in Schwante in ca. 7 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Von hier aus verkehrt der Regionalbus 812 unter anderem zum Ortszentrum Schwante mit dem Regionalbahnhof Schwante, zum Ortszentrum Vehlefanze, zur Schule Vehlefanze und zum Bahnhof Vehlefanze, zum Bahnhof Bärenklau und zur Schule in Bötzw.

In Schwante verkehren die Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefanze - Vehlefanze - Schwante - Bötzw), 800 (Oranienburg, Schwante, Flatow), 814 (Kremmen Bahnhof – Hennigsdorf Förderschule).

Vom Regionalbahnhof Schwante aus besteht unter anderem Anschluss nach Hennigsdorf und von dort aus Anschluss an das Netz der Berliner S- Bahn und an weitere Regionalbahnlinie.

7. Planungskonzept

Städtebaulicher Entwurf



Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung am Gartenweg und Mittelweg im Norden des Plangebietes und östlich des Gartenweges im Süden des Plangebietes geschaffen werden. Geplant ist die Bildung von ca. 9 Baugrundstücken in erster Baureihe entlang des Gartenweges für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes. Ein im Norden des Plangebietes vorhandenes Gewächshaus und eine Betonfläche wurden als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits rückgebaut.

Auf der Fläche angrenzend an den Hörstegraben (Koppelgraben) im Süden des Plangebietes ist als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme die Erweiterung eines bestehenden Feldgehölzes geplant. Hier befindet sich nach Moorkartierung des Landes Brandenburg ein Moorstandort, der jedoch in der Vergangenheit durch Ablagerungen aufgefüllt wurde.

Als östliche Abgrenzung der geplanten Wohngebietsbebauung zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche ist als weitere Kompensationsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung vorgesehen.

Die Böschung des Hörstegrabens (Koppelgrabens) liegt teilweise im Plangebiet. Da sie zum Graben gehört, wird sie im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen oder anderen Flächen für die Erschließung ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits durch den Gartenweg als öffentliche Gemeindestraße erschlossen ist. Da der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen über Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB. An der südlichen Grenze der Wohngebietsfläche wird eine Zufahrtmöglichkeit zur Ackerfläche östlich des Plangebietes durch Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft planerisch gesichert.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Oberkrämer sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen als **allgemeines Wohngebiet**.

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. 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 Gebiets-Charakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter U1.b) 11.)

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

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

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.

8.2. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,2

...

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** 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 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

...

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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. 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.

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** teilte mit Schreiben vom 22.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine gesonderten Anforderungen:

Die Aufnahme von weiteren gestalterischen Vorgaben wie Dachfarbe und eine ortstypische Fassadengestaltung zum Erhalt des dörflichen Charakters von Schwante, wird für notwendig erachtet.“

Dem Einwand wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Da die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes bezüglich der Fassadengestaltung, Dachformen und -farben einen erheblichen Gestaltungsspielraum aufweisen, besteht eine städtebauliche Rechtfertigung für entsprechende Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nicht. Aus diesem Grund trifft der vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen.

8.3 Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

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

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

Auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m² in Verbindung mit einer GRZ 0,2 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,2 und einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² kaum möglich sein.

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

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Zur Straßenverkehrsfläche des angrenzenden Gartenweges hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 4 m ein, um eine ortsübliche Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Der Abstand der Baugrenze von 3m zu nördlich angrenzenden Baugrundstücken entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude in offener Bauweise nach §6(4)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach §6 BbgBO erforderlich werden.

Südlich der geplanten Baugrundstücke ist ein drei Meter breiter Anschluss an die östlich gelegenen Landwirtschaftsflächen geplant. Zu dieser Fläche für die Landwirtschaft hält die Baugrenze einen Abstand von 3m ein.

Von der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes auf dem Moorstandort am Hörstegraben (Koppelgraben) hält die Baugrenze einen Abstand von 6m ein. (zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe unter 8.6.)

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit 26m festgesetzt. Hierdurch entsteht ein Spielraum für die Anordnung der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken, der auch die Nutzung eines besonnten Gartenbereiches auf der Westseite der Gebäude mit einschließt. Wegen der gleichzeitig festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² wäre die Bildung von Hinterliegergrundstücken im Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht sinnvoll möglich.

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 0,2 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

8.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 0,2 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.

Das Plangebiet hat entsprechend dem vorliegenden vermessenen Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) ein Gefälle in Richtung Süd und ein leichtes Gefälle in Richtung West.

An der östlichen Plangebietsgrenze grenzt eine Ackerfläche an, die ebenfalls in Richtung Süd zum Hörstegraben abfällt. Zum Plangebiet hin ist ebenfalls ein geringes Gefälle der Ackerfläche vorhanden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung mit einer Breite von 9m, im nördlichen Teil von 11,6m geplant. Diese Fläche bildet einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbaugrundstücken und der angrenzenden Ackerfläche.

Bei einem Starkregenereignis würde das Wasser auf der Ackerfläche, das nicht ausreichend schnell versickern kann, vorrangig in Richtung Hörstegraben ablaufen. Die geplante Gehölzfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze könnte seitlich ablaufendes Wasser aufnehmen, falls dieses anfällt.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

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

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

8.6.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht anlagebedingte und nutzungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Realisierung von Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes auf einer bisherigen Ackerfläche. Eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

Im Bebauungsplan sind folgende **zeichnerische Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen** geplant:

	Teilfläche 1	Teilfläche 2	gesamt
Fläche für Maßnahmen (§9(1) 20. BauGB, Erweiterung Feldgehölz (ca. m ²))		1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)	1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)
Fläche zum Anpflanzen an der östlichen Plangebietsgrenze als selbständige Festsetzung + auf Baugebietsfläche (§9(1)25a BauGB (ca. m ²))	533m ² +167m ² =697m ² (ausreichend groß für erforderliche 533m ² +160m ² =693m ² Gehölzfläche)	1.006 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1006m ² Gehölzfläche)	1.703 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.699m ² Gehölzfläche)

Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen nach §9(1)25a BauGB erfolgt im Bebauungsplan außerhalb der Baugebietsfläche als selbständige Festsetzung und teilweise auch überlagernd auf der Baugebietsfläche.

Die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen nach §9(1) 20. BauGB (Erweiterung Feldgehölz) erfolgt ebenfalls als selbständige Festsetzung.

Das bereits vorhandene Feldgehölz wird zur Erhaltung gemäß §9(1)25b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch werden Eingriffe in diesem Bereich vermieden.

Der Bebauungsplan sieht dem entsprechend folgende **textliche Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht** vor:

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

6.1 Teilfläche 1

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 1 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 1, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,163 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

6.2 Teilfläche 2

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 2 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

(1) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,191 sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 m² Feldgehölz herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Zuvor sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Bestände des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) zu entfernen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

(2) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,191 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

Der Rückbau des Gewächshauses und der Versiegelungen im Plangebiet, der mit 412,5 m² als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Versiegelungen im Plangebiet angerechnet wird, ist bereits im Vorgriff dieser Planung erfolgt.

Die Sicherung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan.

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.

(siehe nachfolgend)

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

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebesständen
² Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete
³ C. x macrocarpa, C. x media, C. x subopulenta, C. monogyna x laevigata x ribisoides
⁴ Rosa canina, R. subcanina, R. dumalis
⁵ R. corymbifera, R. subcollina, R. caesia
⁶ R. micrantha, R. columnifera, R. rubiginosa
⁷ R. agrestis, R. inodora, R. elliptica
⁸ R. tomentosa, R. rosodocabrinscula, R. sherardii

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgesetz (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>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus Hybriden agg.</i> ²	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> ¹	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>	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i> ^{1,2}	Schlehe	
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i> ¹	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> ¹	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera agg.</i> ¹	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa agg.</i> ⁶	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica agg.</i> ²	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa agg.</i> ⁸	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> ¹	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	
<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	

8.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

Zur Ermittlung möglicher drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

...

2.1.3 Artenschutz

Da sich angrenzend an das Vorhabengebiet ein geeignetes Gewässer für Amphibien (Hörstegraben (Koppelgraben)) befindet und auch in der näheren Umgebung kleinere und größere Standgewässer und Feuchtgebiete zu finden sind, sollte bei der Untersuchung des Schutzgutes Fauna ein besonderes Augenmerk auf diese Artengruppe gelegt werden (untersuchungsrelevant sind mindestens 200 Meter im Umkreis der als Lebensstätte in Frage kommenden Struktur sowie mögliche Wanderkorridore).

Weiterhin können Brachflächen (insbesondere mit vegetationslosen Bereichen) von geschützten Reptilien, vor allem von der streng geschützten Zauneidechse als Lebensraum genutzt werden.

Die Beeinträchtigung von Individuen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bedarf der vorhergehenden Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und ist nur unter den im BNatSchG und BbgNatSchAG aufgeführten Voraussetzungen zulässig. Ggf. können Artenschutzmaßnahmen angeordnet werden (bspw. Schaffung von Ersatzquartieren oder -lebensräumen).

Das Plangebiet kann für die Wanderung von Amphibien von Bedeutung sein kann. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung geplant (siehe auch unter Fachbeitrag Artenschutz):

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

6.3 Teilfläche 1 und 2

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

8.7 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)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang)

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.

9. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Allgemeines Wohngebiet	0	0,715	0,715
Fläche für die Landwirtschaft (Acker)	0,514	0,015	-0,499
Gewächshaus, Betonfläche, Ruderalflächen, Ablagerungsfläche	0,548	0	-0,548
Fläche zum Anpflanzen (flächige Gehölzpflanzung Ostseite Plangebiet)	0	0,154	+0,154
Feldgehölz am Graben (Erhaltung)	0,088	0,088	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erweiterung Feldgehölz)	0	0,178	+0,178
Wasserfläche (Grabenböschung)	0,03	0,03	0
gesamt	1,18	1,18	

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Mit dem bestehenden Gartenweg ist die straßenseitige öffentliche Erschließung für das vorliegende Plangebiet bereits vorhanden. Der Anschluss an die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist für das Plangebiet neu herzustellen.

Bei der Umsetzung der Planung sind die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu realisieren.

Der Rückbau des Gewächshauses und der Versiegelungen im Plangebiet, der mit 412,5 m² als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Versiegelungen im Plangebiet angerechnet wird, war bereits im Vorgriff dieser Planung erfolgt.

Bei der Anlage von Zufahren zum Plangebiet darf die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind Verrohrungen unter Einfahrten erforderlich. Entsprechende Auflagen sind bei gemeindlichen Genehmigungen für Grundstückszufahren zu erteilen. (siehe unter 6.4)

11. Auswirkungen der Planung auf kommunale und private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von ca. 9 Baugrundstücken mit mindestens 700 m² Grundstücksfläche und einer GRZ 0,2 ermöglicht und somit einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum in ortsüblicher Bebauungsdichte angemessen Rechnung getragen.

Der Gartenweg als vorhandene Erschließung wird hierdurch effizienter genutzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die **Inanspruchnahme von ca. 0,514 ha Ackerfläche**.

Die Begründung für die Inanspruchnahme der hier geplanten Fläche für eine bauliche Entwicklung erfolgt unter 3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP B-B und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung und 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

An der südlichen Grenze der Wohngebietsfläche wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Zufahrtmöglichkeit zur Ackerfläche östlich des Plangebietes durch Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft planerisch gesichert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit, bestätigte dies mit Schreiben vom 07.07.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes erneut:

„3. Belange de Bereiches Landwirtschaft

3.1. Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage und des Umfangs der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich aus der Sicht des Fachdienstes Landwirtschaft keine Einwände zum Vorhaben. Die Erschließung der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen der SL Gartenbau GmbH wird von der Hauptstraße aus gesichert.“

Der **Kreisbauernverband Oberhavel e. V.** teilte mit Schreiben vom 01.07.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

„hiermit teilen wir Ihnen mit, dass es aus unserer Sicht keine Interessen gibt, die dem Bebauungsplan entgegen sprechen.“

Der **Landesjagdverband e.V.** teilte mit Schreiben vom 11.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„wenn ich die Unterlagen richtig deute handelt es sich um einen Lückenschluss (Verdichtung) in der Siedlung Schwante, da es sich um befriedetes Gebiet handelt spricht aus jagdlicher Sicht nichts gegen die Durchführung. Es ist aber auf Feuchthabitate und Kleinstlebewesen wie Zauneidechsen bei der Erschließung zu achten und diese gegebenenfalls umzusiedeln. Eine Ausuferung in die freie Landschaft darf nicht stattfinden. Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen sind zu fordern!“

Berücksichtigung:

Feuchthabitate sind von der Planung nicht betroffen. Der Graben weist im Bereich des Plangebietes einen technischen Ausbau mit einem V-Profil auf, sodass sich im Uferbereich kein Feuchtbiotop entwickeln konnte. Im Anschluss an den Grabenbereich ist im Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Gehölzpflanzungen geplant, sodass der Grabenbereich nicht durch heranrückende bauliche Nutzung beeinträchtigt wird.

Durch die vorliegende Planung werden keine Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz verursacht. Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Ausgleich für die geplante Versiegelung erfolgt innerhalb des Plangebietes. Hierfür wurden im Vorgriff auf die vorliegende Planung ein vorhandenes Gewächshaus und Bodenbefestigungen rückgebaut und es sind Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebietes am Graben und im Osten des Plangebietes als Abschluss der Siedlungsfläche zur Ackerfläche hin geplant.

Für ein Ausuferer der Bebauung in Richtung des freien Landschaftsraumes schafft der vorliegende Bebauungsplan keine Voraussetzungen.

A Fachbeitrag Artenschutz

A1. Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

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).

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.

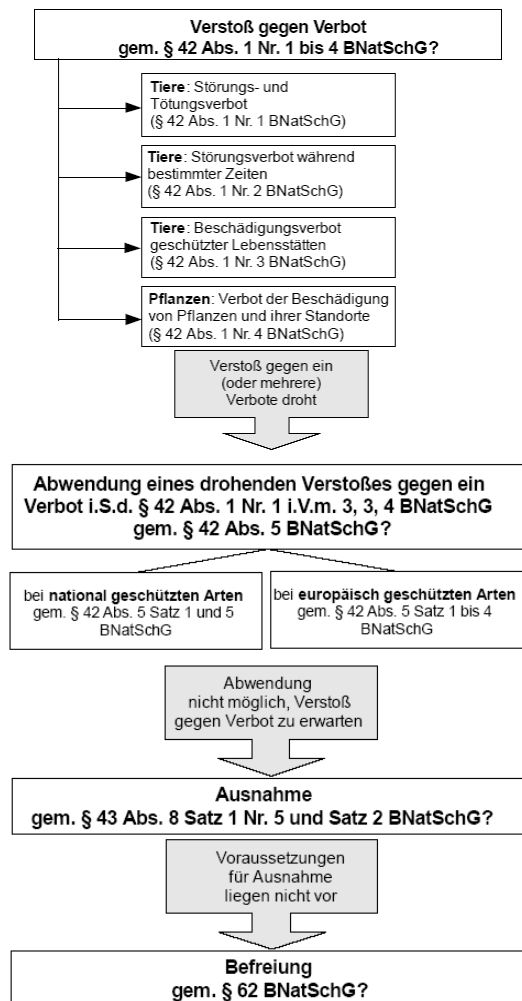
Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009.

Grundsätzlich heißt es hierin: „Die **artenschutzrechtlichen Verbote nach § (44) Abs. 1 BNatSchG** sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte blieben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

- Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass **der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht** – prüfen,
- a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),
 - oder
 - b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...), wenn dies nicht der Fall ist,
 - c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),
 - oder, wenn dies nicht der Fall ist,
 - d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit:

„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

4.1.2 BPL-Aufstellung

(...)

Weiterführender Hinweis:

Der besondere Artenschutz ist bei konkreten Vorhaben auch zukünftig zu beachten.

Es bedarf dann der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt sind. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten von Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und eine Schädigung besonders geschützter Tierarten ausgeschlossen wird. Die u. U. erforderlichen Maßnahmen benötigen ggf. einen zu berücksichtigen zeitlichen Vorlauf. Es wird angeraten, dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

A2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

A 2.1 Habitate innerhalb des Plangebietes

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann.

Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter U2.a) 4.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	mögliche betroffene geschützte Arten
01131	Graben, naturnah, unbeschattet	Semiaquatische Säuger (Fischotter, Biber) Fische (z.B. Schlammpeitzger) Amphibien Wanderkorridor Reptilien (Ringelnatter)
03243	zwei- und mehrjährige ruderales Stauden- und Distelfluren hochwüchsig nitrophil	Bodenbrütende Vogelarten (z.B. Braunkehlchen, Grauammer, Goldammer, Wachtel, Schafstelze) Ggf. Lebensraum geschützter thermophiler Reptilien (Zauneidechse)
03249	sonstige ruderales Staudenfluren - expansiver Sachalin-Knöterich - Bestand	Amphibien - Nahrungshabitat
03411	künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Ansaaten) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung -von Gräsern dominiert	Insekten Bodenbrütende Vögel

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
05141	grabenbegleitende nitrophile Hochstaudenflur	Semiaquatische Säuger (Fischotter, Biber) Amphibien Wanderkorridor Reptilien (Ringelnatter)
07102	Laubgebüsch frischer Standorte	Offenbrütende Vogelarten Höhlenbrütende Vogelarten Fledermäuse in Höhlen und Rindenspalten
07190	standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	Offenbrütende Vogelarten
0913	intensiv genutzter Acker (lehmmige Sande)	Nahrungshabitat für Insekten, Vögel
	Bäume / Gehölze	- freibrütende Vogelarten, - ggf. Höhlenbrüter - ggf. Sommerquartier Fledermäuse
12410	Landwirtschaftsgebäude versiegelte Flächen (Betonweg, Gewächshaus)	- nischenbrütende Vogelarten - Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen - Regenerationsorte von Hymenopteren - ggf. Sonnenplätze wärmeliebender Reptilien

A 2.2 Bedeutung der Umgebung des Plangebietes als Habitate

Der Untersuchungsraum grenzt im Westen an eine örtliche Erschließungsstraße (Gartenweg). Dahinter befindet sich eine ehemalige Baumschule (Schaugarten) mit dichten Hecken- und Gehölzbeständen. Die Fläche ist Lebensraum freibrütender Vogelarten. Direkt angrenzend an den Gartenweg befinden sich hier dicht abgezaunte Gatter mit extensiver Schweinehaltung. Die Bodenfläche ist zerwühlt und nahezu vegetationsfrei. Im Süden des Schaugartens ca. 200m südwestlich des Plangebietes befinden sich diverse künstlich und in ehemaligen Torfstichen angelegte Kleingewässer, die mit teils exotischer Vegetation bepflanzt sind (Lotos), teilweise einen großen Amphibienbestand aufweisen (akustisch wahrnehmbar sind Braun- und Grünfrösche) und teilweise mit Fischen besetzt sind.

Zum benachbarten Hörstegraben sind die Teiche abgezaunt. An der den Teichen zugewandten Seite des Hörstegrabens sind mehrere Rutschen von Fischottern und Bibern angelegt worden. Südlich an das Plangebiet grenzt der Hörstegraben, der das Ziethener Luch mit dem Mühlensee-Gebiet verbindet. Der Graben und die ihn begleitende Vegetation fungieren als Biotopverbund.

Östlich an das Plangebiet schließt eine Intensiv-Ackerfläche an, die für diverse Gemüsekulturen, teils unter Folie genutzt wird. Die Fläche ist in der gegenwärtigen Nutzung als Habitat unbedeutend. Im Norden dieser Fläche und teilweise auch im hier angrenzenden Plangebiet befanden sich bis 2017 Gewächshäuser und betonierte Zuwegungen, die bereits rückgebaut wurden.

Nördlich an das Plangebiet schließt Siedlungshausbebauung geringer Dichte mit zugehörigen Wohngärten an. Hier finden siedlungstypische Vogelarten und Fledermäuse einen geeigneten Lebensraum.

A3 Anforderungen, Methodik

A 3.0 Vorbemerkungen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 20.01.2016 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.3 Artenschutz

Da sich angrenzend an das Vorhabengebiet ein geeignetes Gewässer für Amphibien (Hörstegraben (Koppelgraben)) befindet und auch in der näheren Umgebung kleinere und größere Standgewässer und Feuchtgebiete zu finden sind, sollte bei der Untersuchung des Schutzgutes Fauna ein besonderes Augenmerk auf diese Artengruppe gelegt werden (untersuchungsrelevant sind mindestens 200 Meter im Umkreis der als Lebensstätte in Frage kommenden Struktur sowie mögliche Wanderkorridore).

Weiterhin können Brachflächen (insbesondere mit vegetationslosen Bereichen) von geschützten Reptilien, vor allem von der streng geschützten Zauneidechse als Lebensraum genutzt werden.

Die Beeinträchtigung von Individuen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bedarf der vorhergehenden Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und ist nur unter den im BNatSchG und BbgNatSchAG aufgeführten Voraussetzungen zulässig. Ggf. können Artenschutzmaßnahmen angeordnet werden (bspw. Schaffung von Ersatzquartieren oder -lebensräumen).“

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten, zu deren Erfas-

sung nachfolgend die allgemeine Anforderungen und angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

A3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

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

A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethode

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden Begehungen gemäß der unten aufgeführten Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet bereits vor dem Laubaustrieb nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Das im Plangebiet vorhandene Gewächshaus wurde auf Vogelneester mit aktueller Nutzung oder aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62

Folgende Arten wurden mit Klangattrappen* vernehmlich:

- Ortolan, - Garten- oder auch Fettammer

* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

Zwischen dem 22.10.2015 und 19.07.2016 erfolgten 13 Begehungen des Plangebietes. Dazu wurde das Gebiet systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Amphibien- und Reptilienfauna bzw. von Fledermäusen und semiaquatischen Säugern.

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

A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglicht werden. Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Wegen der geringen Größe der Fläche und der sich dadurch ergebenden Grenzlinien wechselten Vögel regelmäßig zwischen dem Plangebiet und umliegenden Bereichen.

A3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis), weitere Reptilien

A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

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

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)

- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

- Erfassungen im Bereich der Schutt- und Totholzablagerungen am Südrand des Plangebietes (neben dem Graben zur Feststellung des Bestandes auch anderer Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) sowie in den Ruderalflächen neben den Gewächshausruinen im Norden des Plangebietes

A 3.2.2 Angewandte Nachweismethoden Reptilien

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Totholz, Bauschutt (auf der Ablagerungsfläche am Graben) etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze, vorwiegend auch entlang von Gehölzsäumen sowie Bereichen mit Versteckmöglichkeiten, in die sich die Tiere schnell zurückziehen können und deshalb in deren Nähe zum Sonnen aufhalten. Wegen der geringen Größe des Untersuchungsgebietes wurden keine Transekte zur Erfassung eingerichtet.

Im Zeitraum Frühjahr-Sommer 2016 wurden 4 Schwerpunktbegehungen an geeigneten Tagen zur Erfassung von Zauneidechsen vorgenommen: 09.05., 06.06., 08.06., 03.07. 2016.

Neben möglichen Zauneidechsenbeständen wurden auch potentielle Habitate der Ringelnatter am Hörstegraben untersucht.

Wegen der eindeutig negativen Behebungsergebnisse bezüglich der Zauneidechse konnte auf weitere Begehungen zur Erfassung möglichen Jungtierbestandes (September bis Oktober) verzichtet werden.

A3.3 Erfassungsmethodik Amphibien

A 3.3.1 Anforderungen

Stellungnahme UNB 20.01.2016: „Da sich angrenzend an das Vorhabengebiet ein geeignetes Gewässer für Amphibien (Hörstegraben (Koppelgraben)) befindet und auch in der näheren Umgebung kleinere und größere Standgewässer und Feuchtgebiete zu finden sind, sollte bei der Untersuchung des Schutzgutes Fauna ein besonderes Augenmerk auf diese Artengruppe gelegt werden (untersuchungsrelevant sind mindestens 200 Meter im Umkreis der als Lebensstätte in Frage kommenden Struktur sowie mögliche Wanderkorridore).“

Das Gewässer 2. Ordnung Hörstegraben (Koppelgraben), welches Plangebiet am Südrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Untersucht wurde die Funktion als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Das Gewächshaus wurde auf seine Eignung als Winterquartier für Amphibien überprüft.

A 3.3.2 Angewandte Nachweismethoden Amphibien

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Totholz, etc. (unter diesen halten sich oft Amphibien - insbesondere Kröten - auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Amphibienlebensräume: Zur Ermittlung des Wandergeschehens wurde zum Zeitpunkt der Frühjahres-Amphibienwanderung der Randbereich des Grabens und der Südteil des Plangebietes während der Abenddämmerung unter Zuhilfenahme starker Leuchten auf das Vorhandensein wandernder Amphibien abgesucht.

A3.4 Erfassungsmethodik Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgt seit Ende März 2016, um festzustellen, ob sich auf im Plangebiet in den vorhandenen Höhlungen des Baumbestandes oder im Gewächshaus Sommer- oder potentielle Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Bewertung des Gebietes für ggf. nachgewiesene Fledermauspopulationen zu treffen.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug.

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

A3.5 Erfassungsmethodik Biber, Fischotter

Der das Plangebiet am Südrand begrenzende Hörstegraben (Koppelgraben) ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurde bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Das Mühlensee-Gebiet ist ein bekanntes Habitat für Fischotter und Biber. Untersucht wurde die Funktion des Hörstegrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Nachweis durch Fraßspuren, Kotplätze, Rutschen u.ä.

A3.6 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Neben der gezielten Erfassung o.g. Zielarten galten die Begehungen auch immer der Erfassung anderer geschützter Arten (Insekten, Mollusken, Flora)

A4 Erfassungen geschützter Arten

A4.1 Erfassungsprotokolle

Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bauungsplan wurden im Jahr 2016 Erfassungen geschützter Arten im Plangebiet durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A 3. Die vorliegenden Erfassungsprotokolle hierzu und die Darstellung der Erfassungsergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

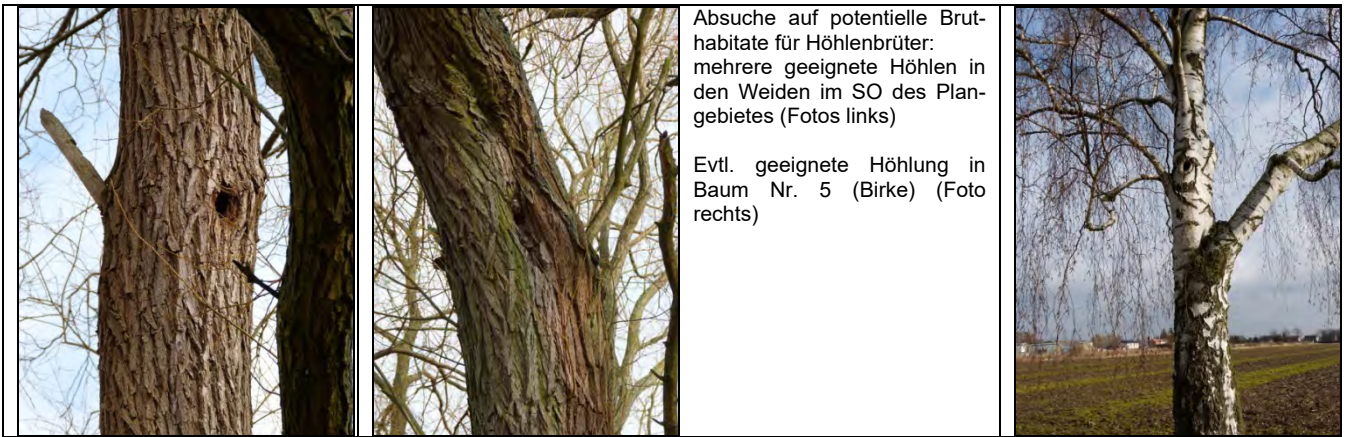
Artenschutz-Erfassungen im Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)" Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll A 2015

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.10.2015	14.00-15.00	herbstlich	- Biotoperfassung (siehe dort) - Potenzialerfassung Artenschutz

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll B 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.02.2016	15.00-16.00	Tag, klar, kalt, 3°C, laufende Heckenschnittarbeiten im Nordteil des Plangebietes	- Graben wurde im Winter gereinigt, Abflussprofil wiederhergestellt - Wiese im Südteil wurde im Spätherbst gemäht - Elster (Nahrungsgast) - Kohlmeise (Weiden am Graben) - mehrere Erlenzeisige (Überflug)



Absuche auf potentielle Bruthabitats für Höhlenbrüter: mehrere geeignete Höhlen in den Weiden im SO des Plangebietes (Fotos links)

Evtl. geeignete Höhlung in Baum Nr. 5 (Birke) (Foto rechts)



- Begehung Biotopverbund entlang Hörstegraben (Koppelgraben) von Hauptstraße bis Plangebiet: östlich des Plangebietes Blick jeweils nach West – nahezu keine Ufervegetation, keine Uferandstreifen, technischer Ausbau als V-Profil – teilweise mehr als 3m tief eingeschnitten

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll C 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03.2016	17.00-18.00	Abend Ackerfläche im Plangebiet mit Schutzfließ	- Sperlinge in Wildrosenstrauch - Ringeltauben auf Nahrungssuche im Nordteil - Grünfink Südteil



Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll D 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.04.2016	09.45-11.30	Tag, 9°C bedeckt, aufkommender Regen Ackerfläche im Plangebiet mit Schutzfließ	Stare Buchfink Zilpzalp westlich des Plangebietes aus Schaugarten Absuche auf wandernde Amphibien: Keine Funde

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll E 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.04.2016	6.00-6.30	7°C, beginnender Regen, bedeckt Ackerfläche im Plangebiet mit Schutzfließ	- Amsel in Strauchweiden am Graben - Kohlmeise in Weiden am Graben - Absuche auf semiaquatische Fauna – kein Ergebnis

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll F 2016




Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.04.2016	15.30-16.00	Tag, 10°C, heiter Ackerfläche im Plangebiet mit Schutzfließ	Löcher in Weiden - Stare nutzen die Höhlungen als Brutstätte - Sperlinge, (immer im Trupp) – Brutplätze vermutlich im Schaugarten - Goldammer revieranzeigend von Weiden (SO)

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll G 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05.2016	11.00-12.00	Tag, 22°C, heiter Ackerfläche im Plangebiet	- Absuche Zauneidechse in Randbereichen neben dem Fundament des Gewächshauses, am Feldrand zwischen Umbruch und Ackerrain, zwischen dem

		noch immer abgedeckt	Totholz am Grabenrandbereich – keine Funde - Fraßspuren Biber am Grabenrand (Strauchweiden) - Nutzung mehrerer Baumhöhlen durch Stare - Brutstandort
			

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll H 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.05.2016	05.30-06.30	Früh, bedeckt, 14°C Wind aus SW, Geräuschbelastung aus Süd durch Autobahn	- Neue Biberfraßspuren am Graben - Biberausstieg am Graben Nordseite (Plangebiet) - Stare in den Bruthöhlen sind flügge, halten sich weiter in den Weiden auf. Regler Flugwechsel zu den Schweinegehegen des Schaugartens - Ringeltauben ca.10 Stck. am Straßenrand ca. bei Baum Nr.5 - Sperlinge ca. 15 Stck. in den Hecken zwischen Schaugarten und Straße westlich des Plangebietes - 2 ungenutzte Höhlungen in Birke (Baum-Nr.5) auf Ost- und auf Westseite
			

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll I 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.05.2016	19.00-20.30	Wolkig-bedeckt aufziehender Regen 22°C	- Amsel im Gehölz am Hörstegraben - neuer Biberfraß an Weiden am Graben - keine Fledermausaktivität

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll J 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.06.2016	15.00-16.00	Sonnig heiter 24°C	- Absuche Zauneidechsen an Ruderalstandorten im Nordteil des Plangebietes (Gehölzstubben, Holzhaufen, veg.-freie Flächen) – kein Fund - Goldammer (audio) in der großen Weide - Zilpzalp (audio) - Mönchsgrasmücke (audio)

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll K 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
08.06.2016	11.00-12.00	Sonnig 24°C	- Absuche Zauneidechse an Feldrain und vegetationsarmen Flächen im Norden und im Süden des Plangebietes – kein Fund - Zilpzalp (audio) südwestl. des Plangebietes

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll L 2016

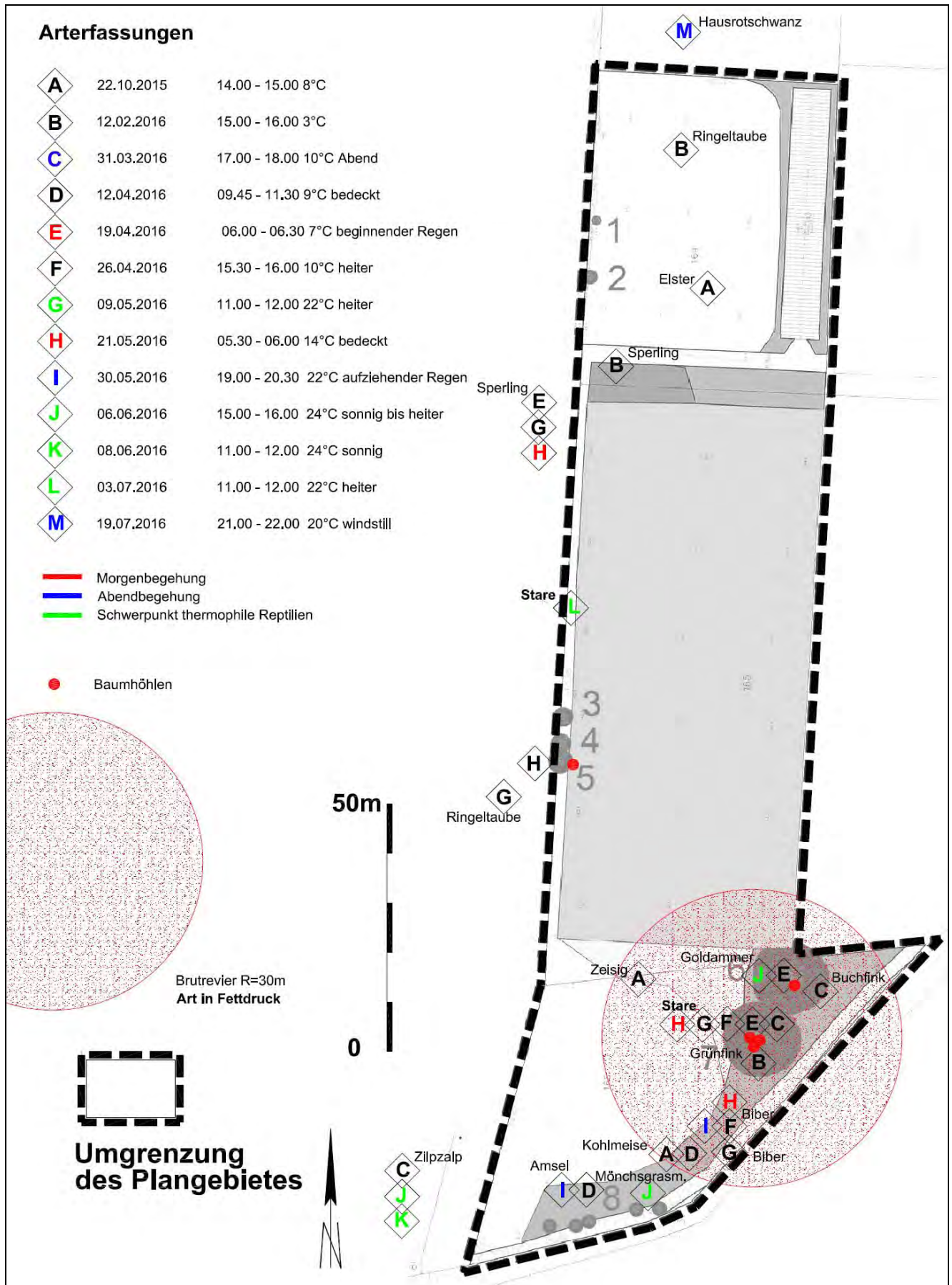
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.07.	11.00-12.00	Heiter bis sonnig 22°C	- Absuche Zauneidechsen an Ruderalstandorten im Nordteil des Plangebietes (Gehölzstubben, Holzhaufen, veg.-freie Flächen) – kein Fund - Stare an Straßenrand Nahrungssuche

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante Bauungsplan Nr. 54/2015 Erfassungsprotokoll M 2016

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.07.	21.00-22.00	windstill SU 20°C	- Beobachtungsschwerpunkt Fledermaus-Aktivitäten – vereinzelte Fledermäuse kreisend über Wiese im Südteil des Plangebietes und entlang des Hörstegrabens - Hausrotschwanz nördlich des Plangebietes revieranzeigend

A4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten)



A5. Avifauna

A5.1 Erfassungsergebnisse Brutvögel

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.1, Begehungsprotokolle siehe unter A4.1, Kartierung der Erfassungsergebnisse siehe unter A4.2.

A 5.1.1 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende geschützte Vogelarten wurden im Bereich des Plangebietes festgestellt:

<u>Freibrüter</u>	<u>Höhlenbrüter</u>	<u>Bodenbrüter</u>	<u>Nischenbrüter</u>
Zilpzalp	Star	Goldammer	Amsel
Buchfink	Kohlmeise		Hausrotschwanz
Grünfink	Sperling		
Amsel			
Ringeltaube			
Elster			
Mönchsgrasmücke			

Von diesen Arten brütet lediglich der **Star** in mindestens 3 Bruthöhlen der großen Weide im Südosten des Plangebietes. Die anderen Arten wurden als Nahrungsgäste beobachtet bzw. befanden sich deren Brutstandorte außerhalb des Plangebietes.

A 5.1.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten

Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Brutverhalten	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Schutz erlischt	Verortung
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter	(2a) X	3	Nachweis durch revieranzeigendes Verhalten und durch fütternde Altvögel - 3 Brutpaare in Baumhöhlen der Weide im Südosten des Plangebietes

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützt (MUGV 2011):

(2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt:

3 mit der Aufgabe des Reviers

A 5.1.3 Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel

	Bestand 2005/06 T = tausend BP	Häufigkeits- klasse* Trend**	Rote Listen	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Höhlenbrüter				
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	150T - 250T	H =	RL BB1997: (V) Vorwarnliste RL BB2008: -	4

* H häufig

** + Zunahme; = gleichbleibend; - Rückgang

Die im UG nachgewiesene Brutvogelart ist **besonders geschützt**. Sie wird jedoch nicht in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) aufgeführt. Der Star hat einen Schutzstatus gemäß **Roter Listen**.

A 5.1.4 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten

A 5.1.4.0 Vorbemerkungen

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

A 5.1.4.1 Vogelarten gemäß Rote Listen einschließlich Vorwarnliste

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

Star

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

Schutz und Gefährdung

Von hoher Bedeutung ist das Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten. Hierzu zählt der **Star** als Art der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2008). Auch in der Roten Liste Deutschland (GRÜNBERG et al. 2015) wird der Star als gefährdet geführt.

A 5.2 Artenschutzprüfung Avifauna

A 5.2.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten des **Stars** (3 Brutpaare in Baumhöhlen der Weide im Südosten des Plangebietes) nachgewiesen. In Bezug auf diese nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten könnten Eingriffe in den betreffenden Gehölzbestand während der Brutzeit der Vögel zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) führen. Da im Bebauungsplan die Festsetzung des Gehölzbestandes zum Erhalt gemäß §9(1)25b) BauGB geplant ist, werden im Rahmen der vorliegenden Planung drohende Verstöße gegen Verbote des (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) vermieden.

Am zwischenzeitlich **rückgebauten Gewächshaus** im Plangebiet waren bei den Begehungen keine genutzten Nistplätze oder Altnester von Brutvögeln festgestellt worden. Auch Höhlungen, die als Brutplatz geeignet wären, wurden nicht festgestellt. Die Abrissarbeiten des Gewächshauses im Plangebiet sind darüber hinaus außerhalb der Brutzeit von Nischenbrütern erfolgt. Deshalb können Verstöße gegen Verbote des (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) im Zusammenhang mit dem Rückbau des Gewächshauses im Plangebiet ausgeschlossen werden.

In Bezug auf sich **zukünftig im Plangebiet möglicher Weise ansiedelnde Brutvogelarten** ist vorsorglich folgendes zu beachten:

Zur Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in Gehölze und kein weiterer Rückbau baulicher Anlagen erforderlich, sodass hierdurch keine Verbotstatbestände in Bezug auf den Artenschutz ausgelöst werden können. Durch bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) von Bodenbrütern kommen. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche im Plangebiet, die teilweise unter Folie erfolgte, kam es während des Planungszeitraumes jedoch nicht zur Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten.

Sofern die Arbeiten zur Erschließung außerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern begonnen werden, wird ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** mit Sicherheit nicht ausgelöst werden.

A 5.2.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

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

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

Vor diesem Hintergrund sind **Störungen i. d. R. für gefährdete Arten der Roten Liste Brandenburg** (RYS LAVY et al.2008) – unter ihnen der **Star** - zu prüfen. Häufigkeitsklassen und Bestandszahlen der Jahre 2005/2006 nach RYS LAVY et al.(2008) sind: • Star: häufig, 150.000 bis 250.000
Im UG kommt demnach keine Art vor, die extrem selten, sehr selten oder selten ist.

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

A 5.2.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte ist nicht zu erwarten, so lange die Baumhöhlen und die sie tragenden Bäume erhalten bleiben. Die Planung sieht im Bereich der Fortpflanzungsstätte der Stare keine Eingriffe vor. Daher wird **kein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst.**

A 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Brutvögel)

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf Brutvögel im **Gehölzbestand am Graben** ist folgende **Festsetzung im Bebauungsplan** geplant:

- Festsetzung der vorhandenen Gehölzfläche am Graben, in der sich auch die Altbäume mit Nisthöhlen befinden, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Neben Niststätten für Vögel könnten Baumhöhlen ganzjährig als Quartier von streng geschützten **Fledermäusen** (Chiroptera) genutzt werden.

A 6 Reptilien

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.2, Begehungsprotokolle siehe unter A4.1.

A 6.1 Lebensraumsprüche

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä.. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar.

Die Ringelnatter (*Natrix natrix*) benötigt neben o.g. ungestörten Sonnenplätzen in Nähe der Nahrungshabitate verrottendes organisches Material in Ufernähe, um darin Eier ablegen zu können und durch die Verrottungswärme ausbrüten zu lassen.

A 6.2 Erfassungsergebnis Reptilien

Lebensräume, die für die Zauneidechse geeignet wären, insbesondere leicht grabfähige Rohbodenstandorte, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden worden. Lebensräume, die für die Regeneration der Ringelnatter geeignet wären, wurden ebenfalls nicht vorgefunden. Der i.d.R. durchgängig Wasser führende Graben am Südrand des Plangebietes stellt zumindest ein potenzielles Nahrungshabitat für die Ringelnatter dar.

Reptilien wurden bei den bisherigen Erfassungen im Plangebiet nicht festgestellt.

A 7 Amphibien

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.3, Begehungsprotokolle siehe unter A4.1.

A 7.1 Lebensraumsprüche

Amphibien sind in ihrer Lebensweise zumindest temporär an geeignete Regenerationsgewässer gebunden. Da an das Vorhabengebiet ein potentiell amphibien-geeignetes Gewässer angrenzt und auch in der näheren Umgebung kleinere und größere Standgewässer und Feuchtgebiete zu finden sind, war bei den faunistischen Untersuchungen ein besonderes Augenmerk auf die Artengruppe Amphibien zu legen.

Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Neben dem eigentlichen Gewässer waren die das Gewässer begleitenden Feucht-Niederungsstrukturen als mögliche Wanderkorridore semiaquatischer Arten zu untersuchen. Der Koppelgraben entwässert das Ziethener Luch. Durch die Meliorationsmaß-

nahmen der Vergangenheit wurde diesem Niedermoor weitgehend das Wasser entzogen. Das hatte die Mineralisation des Moorkörpers zur Folge und die Auswaschung der im Moor gebundenen Nährstoffe. Heute stellt sich der Koppelgraben als bis zu 3m tief in die Landschaft eingeschnittenes technisch ausgebautes und wenig natürliches Entwässerungsbauwerk dar, das zudem hocheutrophes Wasser abführt. Das Gewässer ist damit nur sehr eingeschränkt als Amphibiengewässer geeignet. Erschwerend für Amphibien kommt hinzu, dass das Gewässer durch den zuständigen WBV jährlich gekrautet wird und dass es einen nicht unerheblichen Fischbestand aufweist.

Westlich des Plangebietes innerhalb des „Schaugartens“ wurden frühere Niedermoorsenken ausgetieft und als Lotos-Teiche angelegt. Diese Kunst-Landschaft stellt sich heute als Regenerationsort von Fröschen dar. Zwischen den noch existierenden Teichen und Grabengewässern des Ziethener Luchs, den Lotos-Teichen des „Schaugartens“ und dem Mühlenseegebiet kann mit Sicherheit vom Vorhandensein eines Amphibien-Wanderkorridors ausgegangen werden, auch wenn die oben dargestellte Ausformung des Koppelgrabens diese Funktion nicht fördert.

A 7.2 Erfassungsergebnis Amphibien

Die Ergebnisse der insbesondere auf die Frühjahrswanderung der Amphibien ausgerichteten Begehungen in den Monaten März bis April 2016 aber auch die Ergebnisse der übrigen Erfassungen lassen darauf schließen, dass das an den Koppelgraben grenzende Plangebiet nur in geringem Maße für Amphibien von Bedeutung ist. Lediglich der direkt an den Koppelgraben anschließende Bereich, der nicht landwirtschaftlich genutzt ist, ist als Refugium und Nahrungshabitat für Amphibien eingeschränkt geeignet.

A 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Amphibien)

Da sich in der Umgebung des Plangebietes Gewässer befinden, die als Fortpflanzungsstätte für Amphibien geeignet sind, kann eine Nutzung des Plangebietes für die Wanderung von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung ist im Entwurf des Bebauungsplanes folgende textliche Festsetzung geplant:

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

6.3 *Teilfläche 1 und 2*

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Der angrenzende Südteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Die Fläche erhält zudem eine Pflanzbindung zur Entwicklung flächiger Gehölzpflanzungen.

Durch diese Maßnahmen werden drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vermieden.

A 8 Fledermäuse

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.4, Begehungsprotokolle siehe unter A4.1.

A 8.1 Lebensraumansprüche

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die – ebenfalls saisonal wechselnden – Quartiere. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

A 8.2 Ergebnisse der Erfassungen (Fledermäuse)

Im Plangebiet wurde nur in geringem Umfang Flugaktivität von Fledermäusen festgestellt. Der Baumbestand im Plangebiet weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Nachgewiesen wurde eine solche Nutzung jedoch nicht.

Bei der Begehung des 2017 zwischenzeitlich rückgebauten Gewächshauses im Nordteil des Plangebietes wurde festgestellt, dass hier im Winter der Frost eindringt. Als frostfreie Überwinterungsquartiere für Fledermäuse waren die baulichen Anlagen im Plangebiet deshalb nicht geeignet. Das Gewächshaus wies auch keine geeigneten Versteckmöglichkeiten als Sommerquartier für Fledermäuse auf.

A 8.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Fledermäuse)

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Für diesen Gehölzbestand (Feldgehölz) ist im Bebauungsplan eine Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Durch diese Maßnahme werden drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vermieden.

A 9 Biber, Fischotter

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.5, Begehungsprotokolle siehe unter A4.1, Kartierung der Erfassungsergebnisse siehe unter A4.2

A 9.1 Lebensraumansprüche

Der das Plangebiet am Südrand begrenzende Hörstegraben (Koppelgraben) ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Das Mühlensee-Gebiet ist ein bekanntes Habitat für Fischotter und Biber. Untersucht wurde die Funktion des Hörstegrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

A 9.2 Ergebnisse der Erfassungen (Biber, Fischotter)

Bereits in den Voruntersuchungen zum Trittsteinsystem / Biotopverbund wurde die Anwesenheit beider Säugerarten westlich des Plangebietes (mind. 2 Rutschen (Einstiege) am Koppel-Graben auf Höhe der Lotos-Teiche im Schaugarten) und östlich des Plangebietes (Aussagen des Fischereipächters am Mühlensee) festgestellt.

Im Zuge der Begehungen wurde mehrfach und anlässlich verschiedener Begehungen frische Biber-Fraßspuren am Bestand der Strauchweiden am Rande des Koppelgrabens festgestellt.

A 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Biber / Fischotter)

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Der angrenzende Südteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Die Fläche erhält zudem eine Pflanzbindung zur Entwicklung flächiger Gehölzpflanzungen.

Durch diese Maßnahmen werden drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vermieden.

A 10 Weitere Arten

A 10.1 Erfassungsergebnisse weitere Arten

Zur Darlegung der Methodik siehe unter A3.6

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2016 erfolgten keine Nachweise bzw. Hinweise für Vorkommen weiterer geschützter Arten.

A 10.2 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (weitere Arten)

Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf andere geschützte Arten sind auf der Fläche nicht erforderlich. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 (5) BNatSchG sind ebenfalls nicht erforderlich.

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Im § 245c BauGB wird in Absatz 1 geregelt, dass Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Die frühzeitige Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte mit Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 31.05.2016.

Da das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wird gemäß §245c(1) Baugesetzbuch das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Hierfür wurde das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist (a. F.), zu Grunde gelegt.

Gemäß §2(4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** ist gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** zu erarbeiten.

Gemäß §1(6) BauGB (a. F.) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Erholungsnutzung*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB (a. F.) soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und*
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,*

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,*
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung*
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,*

3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

U1. Einleitung

U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das **Plangebiet** liegt im OT Schwante im Südwesten der Siedlung Neu Schwante auf der östlichen Seite des Gartenweges, der eine Gemeindestraße ist. Nördlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung südlich des Mittelweges an. Südlich grenzt das Plangebiet an den Hörstegraben (Koppelgraben). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der „Schaugarten Schwante“. Östlich des Plangebietes grenzt Landwirtschaftsfläche an.

Das Plangebiet umfasst die Fläche im

OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer, die begrenzt wird durch:

- den Gartenweg im Westen,
- das Wohnbaugrundstück Mittelweg 21 im Norden,
- Fläche für die Landwirtschaft im Osten und
- den Hörstegraben (Koppelgraben) im Süden.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 164 und 165 sowie Flst.166 der Flur 7 Gemarkung Schwante.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha.

Planziel ist es, im Plangebiet die Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Entlang der vorhandenen kommunalen Erschließungsstraße sollen auf ca. 180m Länge ca. 9 Baugrundstücke mit ca. 40m Grundstückstiefe und einer minimalen Grundstücksgröße von 700m² gebildet werden. Hierdurch erfolgt der Lückenschluss der Bebauung entlang der Ostseite des Gartenweges, mit Ausnahme der Grabenbereiche des Hörstegrabens (Koppelgrabens). Durch den Lückenschluss soll der Gartenweg als vorhandene Erschließungsanlage besser genutzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Plangebiet eine ortsübliche Bebauung und Durchgrünung planerisch gesichert werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür wurden im Vorgriff auf die vorliegende Planung ein vorhandenes Gewächshaus und Bodenbefestigungen rückgebaut und es sollen Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebietes am Graben und im Osten des Plangebietes als Abschluss der Siedlungsfläche zur Ackerfläche hin angelegt werden.

Auf Grund der baulichen und demografischen Entwicklung besteht in der Gemeinde Oberkrämer ein erheblicher Wohnbedarf. (siehe unter 2.2) Die vorliegende Planung soll zur Deckung dieses Bedarfes beitragen. Die Gemeinde strebt hierbei aus Gründen der Erschließungsökonomie auch die bauliche Entwicklung von Flächen an, die bereits durch öffentliche Straßen erschlossen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §8(3) BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der **Bedarf an Grund und Boden** begründet sich für das geplante Vorhaben aus dem dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer. Das Plangebiet umfasst eine bereits erschlossene Fläche. Es erfolgt ein Lückenschluss zwischen bereits besiedelten Bereichen.

U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

U1.b)1.1 Raumordnung und Landesplanung

U1.b)1.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

U1.b)1.1.2 Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung.

Die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, <i>Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (siehe Begründung unter 3.1)</i>	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung - Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007:</p> <p>Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrs-sparender Siedlungsstrukturen;</p> <p><i>Das bisher unbebaute Plangebiet liegt am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsteils Neu-Schwante und ragt in den umgebenden Freiraum. Da es sich bei der beabsichtigten Entwicklung nicht um eine „Innenentwicklung“ handelt, kann das Planungsziel - wie vorgesehen - nur durch eine Inanspruchnahme von ca.1,2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B umgesetzt werden.</i></p> <p><i>Somit besteht zwar kein Konflikt zu Zielen der Raumordnung, wegen der Lage des Plangebietes im Freiraum am äußersten Siedlungsrand und außerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche stimmt die Planungsabsicht aber nicht mit den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B) überein. Insbesondere auch wegen der entfernten Lage zu den Ortszentren von Schwante und Vehlefan und den notwendigen Versorgungseinrichtungen ist der Standort aus raumordneri-</i></p>	<p>Planung dient Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante</p> <p>Die Siedlungsstruktur von Neu-Schwante zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen aus. Da Neu-Schwante als Gärtnersiedlung entstanden ist, liegen in den Quartierinnenbereichen unbebaute Binnenflächen, die heute teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll der Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes am Mittelweg und Gartenweg und südlich des Plangebietes am Gartenweg (südlich des Hörstegrabens (Koppelgraben)) erfolgen. Lediglich der Nahbereich des Hörstegrabens (Koppelgraben) bleibt hierbei aus naturschutzfachlichen Gründen unbebaut.</p> <p>Die vorliegende Planung dient somit der Vervollständigung der Siedlungsstruktur von Neu-Schwante.</p> <p>Nutzung des Gartenweges als vorhandene Erschließung</p> <p>Für die Erschließung des Plangebietes wird der Gartenweg genutzt, der eine Gemeindestraße ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird die Erschließungsökonomie im Bereich des Gartenweges wesentlich verbessert, da der Gartenweg nördlich und südlich des Plangebietes bereits Wohnbaugrundstücke erschließt und deshalb der Gartenweg insgesamt, einschließlich des Teiles angrenzend an das Plangebiet bereits zweckentsprechend als Anliegerstraße ausgebaut ist.</p> <p>Gute Anbindung an Ortszentren und Regionalbahn durch nahe gelegenen Haltepunkt ÖPNV (Regionalbus)</p> <p>Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss und über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV erschlossen. Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusses befindet sich am Mittelweg / Ecke Hauptstraße in Schwante in ca. 7 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Von hier aus verkehrt der Regionalbus 812 unter anderem zum Ortszentrum Schwante mit dem Regionalbahnhof Schwante, zum Ortszentrum Vehlefan, zur Schule Vehlefan und zum Bahnhof Vehlefan und zum Bahnhof Bärenklau.</p>

<p><i>scher Sicht für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ungeeignet.</i></p>	<p>Vom Regionalbahnhof Schwante aus besteht unter anderem Anschluss nach Hennigsdorf und von dort aus Anschluss an das Netz der Berliner S- Bahn und an weitere Regionalbahnlinie.</p>
<p>- <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B</u>: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;</p>	<p>Die vorliegende Planung dient dem Lückenschluss der Bebauung östlich des Gartenweges innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante und Mühle, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes mit dem Regionalbus von einer nahe gelegenen Haltestelle (7 Gehminuten entfernt) aus erreicht werden können. Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p>
<p>- <u>Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B</u>: 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><i>Das bisher unbebaute Plangebiet liegt am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsteils Neu-Schwante und ragt in den umgebenden Freiraum. Da es sich bei der beabsichtigten Entwicklung nicht um eine „Innenentwicklung“ handelt, kann das Planungsziel - wie vorgesehen - nur durch eine Inanspruchnahme von ca. 1,2 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B umgesetzt werden.</i></p>	<p>Mit der hier vorliegenden Planung ist die Festsetzung folgender Flächennutzungen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,715 ha Allgemeines Wohngebiet (9 Baugrundstücke mit durchschnittlich 800 m² Grundstücksfläche) - 0,465 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche für Pflanzbindungen und Wasserfläche <p>Entsprechend dem Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird einschließlich der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Wohngebietsfläche von ca. 0,71 ha die Entwicklungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 nicht überschritten. Hierdurch erfolgt eine Anpassung der Planung an Ziel 4.5 LEP B-B. (siehe unter 3.1.2)</p>
<p>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung - <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007</u>: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;</p>	<p>Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bisher teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt. Für die geplante bauliche Nutzung werden auch keine geschützten oder hochwertigen Biotope in Anspruch genommen. Den südlichen Teil des Plangebietes am Hörstegraben (Koppelgraben), nimmt gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg einen Moorstandort ein. Die Fläche wurde in der Vergangenheit für Ablagerungen genutzt und ist derzeit teilweise mit Sachalinknötchen bewachsen. Der Bebauungsplan sieht hier als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht die Erweiterung eines Feldgehölzes vor. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung als Abschluss der geplanten Baugrundstücke zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geplant. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Planung vorbereitet, innerhalb des Plangebietes kompensiert.</p>

<p>- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freiraum-inanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der bestehenden Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Erweiterung eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.</p>
---	--

U1.b)1.2 Regionalplanung

U1.b)1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017

U1.b)1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

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.

U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung

U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

U1.b)2.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen

§8(2,3) Baugesetzbuch (BauGB)

"(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird."

§1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... g) die Darstellungen von Landschaftsplänen ..."

Einschlägige Fachpläne und Verordnungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer

U1.b)2.1.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet erforderlich, da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB parallel zum FNP aufgestellt.

Parallel zur hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Berücksichtigung der o. g. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg beschloss die Gemeinde Oberkrämer die Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. (siehe unter 3.1.2)

Hierfür wurde der Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Begründung vom Oktober 2017 erarbeitet.

Für das vorliegende Plangebiet sind folgende Änderungen der Darstellungen des FNP geplant:

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes sieht auf der Teilfläche des Plangebietes, die als allgemeines Wohngebiet geplant ist, die Darstellung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,71 ha vor. Der südliche Teil des Plangebietes, der an den Hörstegraben (Koppelgraben) grenzt und der gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg einen Moorstandort umfasst, soll als Fläche für Wald dargestellt werden. Der bisherige Bestand an ruderaler Wiese und Aufwuchs aus Sachalinknöterich soll hier durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden, sodass sich hier ein Feldgehölz erweitern kann, das am Hörstegraben (Koppelgraben) bereits besteht.

Wegen der früheren Ablagerungen auf der moorigen Fläche ist ein geschütztes Biotop hier nicht vorhanden. Die betreffende hinweisliche Darstellung entfällt deshalb im Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt begründet:

Planung dient Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur von Neu-Schwante

Die Siedlungsstruktur von Neu-Schwante zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen aus. Da Neu-Schwante als Gärtnersiedlung entstanden ist, liegen in den Quartierinnenbereichen unbebaute Binnenflächen, die heute teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll der Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes am Mittelweg und Gartenweg und südlich des Plangebietes am Gartenweg (südlich des Hörstegrabens (Koppelgraben)) (zu Gemarkung Vehlefan) erfolgen. Lediglich der Nahbereich des Hörstegrabens (Koppelgraben) bleibt hierbei aus naturschutzfachlichen Gründen unbebaut.

Die vorliegende Planung dient somit der Vervollständigung der Siedlungsstruktur von Neu-Schwante.

Nutzung des Gartenweges als vorhandene Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes wird der Gartenweg genutzt, der eine Gemeindestraße ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird die Erschließungsökonomie im Bereich des Gartenweges wesentlich verbessert, da der Gartenweg nördlich und südlich des Plangebietes bereits Wohnbaugrundstücke erschließt und deshalb der Gartenweg insgesamt, einschließlich des Teiles angrenzend an das Plangebiet bereits zweckentsprechend als Anliegerstraße ausgebaut ist.

Gute Anbindung an Ortszentren und Regionalbahn durch nahegelegenen Haltepunkt ÖPNV (Regionalbus)

Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss sowie über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV erschlossen. Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusses befindet sich am Mittelweg / Ecke Hauptstraße in Schwante in ca. 7 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Von hier aus verkehrt der Regionalbus 812 unter anderem zum Ortszentrum Schwante mit dem Regionalbahnhof Schwante, zum Ortszentrum Vehlefan, zur Schule Vehlefan und zum Bahnhof Vehlefan, zum Bahnhof Bärenklau und zur Schule in Bötzow.

Vom Regionalbahnhof Schwante aus besteht unter anderem Anschluss nach Hennigsdorf und von dort aus Anschluss an das Netz der Berliner S- Bahn und an weitere Regionalbahnlinie.

Schutz des Freiraumes und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bereits teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt. Für die geplante bauliche Nutzung werden auch keine geschützten oder hochwertigen Biotope in Anspruch genommen.

Den südlichen Teil des Plangebietes am Hörstegraben (Koppelgraben), nimmt gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg einen Moorstandort ein. Die Fläche wurde in der Vergangenheit für Ablagerungen genutzt

und ist derzeit teilweise mit Sachalinknötterich bewachsen. Der Bebauungsplan sieht hier als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht die Erweiterung eines Feldgehölzes vor. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung als Abschluss der geplanten Baugrundstücke zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geplant. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Planung vorbereitet, innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet selbst durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Anlage eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.

U1.b) 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

U1.b)2.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)

U1.b)2.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder die unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen neben dem Flächennutzungsplan keine weiteren Planungen nach dem BauGB.

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 3.1 Fachgesetze

- §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,"

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
insbesondere

§ 23 Naturschutzgebiete, § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, § 25 Biosphärenreservate, § 26 Landschaftsschutzgebiete, § 27 Naturparke, § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“, § 32 Schutzgebiete, § 33 Allgemeine Schutzvorschriften, § 36 Pläne

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) – insbesondere:

§ 14 Gebietsbekanntmachung, Erhaltungsziele, Berichte (zu § 32 Absatz 1 und 4 BNatSchG)

§ 15 Schutz Europäischer Vogelschutzgebiete

U1.b) 3.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

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

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

Es liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines dieser Schutzgebiete.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1. Weiterführende Hinweise

2.1.1 Schutzgebiet

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flurstücke (Gemarkung Schwante, Flur 7, Flurstücke 164 tlw., 165 tlw., 166) befinden sich in keinem nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet.“

U1.b) 4. Biotopschutz

U1.b) 4.1 Fachgesetze

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

insbesondere

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,

4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,

6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)

insbesondere

§ 18 Schutz bestimmter Biotope (zu § 30 BNatSchG)

(1) Die Verbote des § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch für Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

(2) Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

(3) Das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Absatz 1 und § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführten Biotope näher zu umschreiben und festzulegen, in welcher Ausprägung sie geschützt sind.

(4) Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort. Das Verzeichnis soll auf geeignete Weise, insbesondere über elektronische Medien, für jedermann einsehbar gemacht werden.

U1.b) 4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Entsprechend der Biotoptypenkartierung unter U2.a) 4.1 sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

U1.b) 5 Artenschutz

U1.b)5.1 Fachgesetze

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) insbesondere

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist 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).

...

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

U1.b) 5.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet, der unter A Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Es wurden drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG ermittelt. Zur Abwendung dieser drohenden Verstöße wurden entsprechende Maßnahmen geplant.

Die ermittelten geschützten Arten und die möglichen Beeinträchtigungen sind unter U2.a) aufgeführt.

Bei Einhaltung unter U2.c) genannten der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 6.1 Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

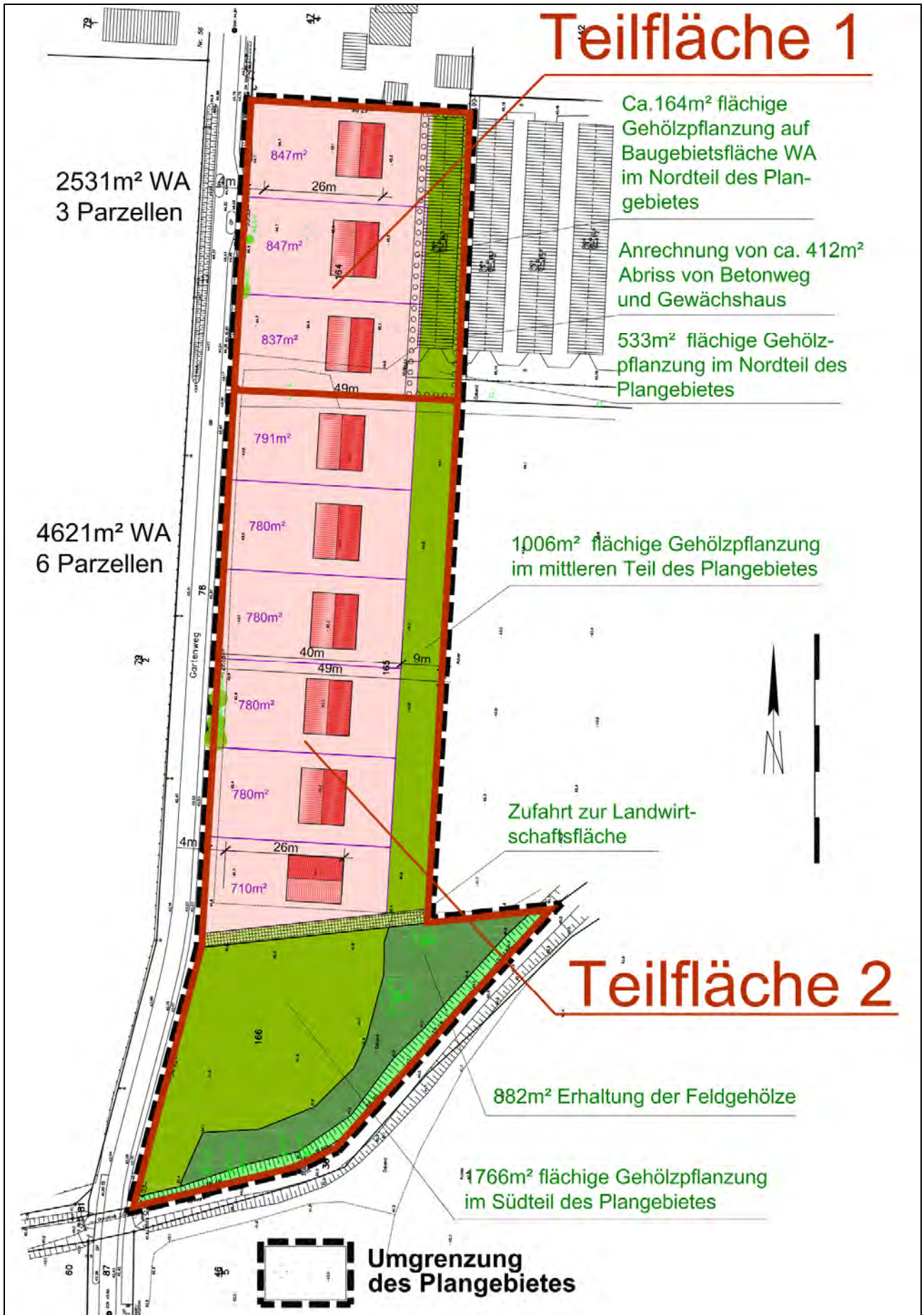
U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

U1.b) 6.2.1 Eingriffs- Ausgleichskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht anlagebedingte und nutzungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Realisierung von Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes auf einer bisherigen Ackerfläche. Eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

Zur Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet erfolgt für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und eine Unterteilung des Plangebietes in 2 Teilflächen.

Übersichtsplan zur Bilanzierung des zusätzlich zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie des erforderlichen Ausgleichs



Im Plangebiet ist auf den geplanten Baugebietsflächen (WA) die Festsetzung einer Grundflächenzahl **GRZ 0,2** vorgesehen. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO um bis zu 50% ergibt sich für die geplanten Baugebietsflächen eine maximal mögliche **GRZ 0,3**. Diese wird nachfolgend für die Ermittlung des maximal zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft zu Grunde gelegt.

Für die **Teilfläche 1** ergibt sich bei einer Wohngebietsfläche von insgesamt 2531 m² und einer GRZ 0,3 eine **maximal zulässige bebaubare Grundfläche von 759 m²**.

Auf der Teilfläche 1 soll der Eingriff durch die geplante Versiegelung von maximal 759 m² bebaubarer Grundfläche teilweise durch Anrechnung des Rückbaus des vorhandenen Gewächshauses und einer betonierten Zuwegung in einem Umfang von insgesamt 412,5m² erfolgen. Dies entspricht der durch die Schwanteland GmbH an die untere Naturschutzbehörde mitgeteilten Fläche, die für die hier vorliegende Planung anzurechnen ist. Der Rückbau des Gewächshauses und der Versiegelungen ist bereits im Vorgriff dieser Planung erfolgt. Hierdurch ist ein Ausgleich bis zu einer GRZ 0,163 möglich.

Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ab einer GRZ 0,163 bis zur maximal möglichen GRZ 0,3 (einschließlich Überschreitung nach §19(4) BauNVO) soll durch flächige Gehölzpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen werden. (siehe nachfolgende Tabelle)

Für die **Teilfläche 2** ergibt sich bei einer Wohngebietsfläche von insgesamt 4.621 m² und einer GRZ 0,3 eine **maximal zulässige bebaubare Grundfläche von 1.386 m²**.

Auf der Teilfläche 2 soll der Eingriff durch die geplante Versiegelung von maximal 1.386 m² bebaubarer Grundfläche durch die Anlage eines Feldgehölzes im Süden des Plangebietes (1.766 m², Anrechnung 1:2, Ausgleich für 883 m² Versiegelung) bis zu einer GRZ 0,191 ausgeglichen werden.

Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ab einer 0,191 bis zur maximal möglichen GRZ 0,3 (einschließlich Überschreitung nach §19(4) BauNVO) soll durch flächige Gehölzpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze erfolgen. (siehe nachfolgende Tabelle)

U1.b) 6.2.2 Bilanzierung des zusätzlich zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie des erforderlichen Ausgleichs

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit:

„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

4.1.2 BPL-Aufstellung

Der eingereichte Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (BPL Nr. 54/2015 im Ortsteil Schwante, Vorentwurf, Stand April 2016, Planungsbüro Ludewig) entspricht den fachlichen Anforderungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 Bundesnaturschutzgesetz wurden nachvollziehbar bilanziert. Die Maßnahmen/Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind grundsätzlich geeignet, die Versiegelung durch die geplante Neuversiegelung zu kompensieren.

Die geplante zusätzliche Versiegelung von 2.145 m² Boden (GRZ 0,3 max. auf 7.150 m²), soll einerseits durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsgrundstückes (Flurstück 164, Flur 7, Gemarkung Schwante) im Verhältnis 1:1 auf einer Fläche von 572 m² kompensiert werden. Hierzu ist anzumerken, dass im Rahmen eines Bauvorhabens der Schwanteland GmbH angegeben wurde, dass im Bereich der Gewächshausanlagen 412,5 m² Entsiegelungsfläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens zur Verfügung gestellt werden. Die Diskrepanz ist aufzulösen (möglicherweise handelt es sich nicht um vollständig versiegelte Flächen). Eine nachvollziehbare Flächenbilanzierung ist nachzureichen.

Diese Kompensationsmaßnahme wird vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes nach der Begründung durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Weiterhin soll die verbleibende kompensationspflichtige Versiegelung von 1.572 m² durch flächige Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück (Flurstücke 164, 165, 166, Flur 7, Gemarkung Schwante) auf insgesamt 3.146 m² kompensiert werden.

Insbesondere die Erweiterung des Feldgehölzes am Graben wird seitens der uNB ausdrücklich begrüßt.“

Berücksichtigung: Entsprechend den Angaben der Schwanteland GmbH erfolgt die Anrechnung des Rückbaus der Gewächshausanlagen als Ausgleich durch neu geplante Versiegelung im hier vorliegenden Plangebiet nur mit 412,5m². Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst.

Der Rückbau der Gewächshäuser und Befestigungen durch die Schwanteland GmbH ist bereits im Vorgriff auf die vorliegende Planung erfolgt. Einer Vereinbarung hierzu im städtebaulichen Vertrag bedarf es hierzu deshalb nicht mehr.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

Bilanzierung des zusätzlich zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie des erforderlichen Ausgleichs

	Teilfläche 1	Teilfläche 2	gesamt
Eingriff			
geplante Wohngebietsfläche WA (ca. m ²)	2.531 m ²	4.621 m ²	7.150 m ²
maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (ca. m ²) bei GRZ 0,2, zuzüglich 50% zulässiger Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO GRZ 0,3	<u>759 m²</u>	<u>1.386 m²</u>	<u>2.145 m²</u>
Ausgleich			
Abriss baulicher Anlagen (Gewächshaus, Betonweg) (ca. m ²),	412,5 m ² (Anrechnung 1:1, Ausgleich für <u>412,5 m² Versiegelung</u> , hierdurch Ausgleich bis GRZ 0,163 auf Teilfläche 1)	0	412,5 m ² (Anrechnung 1:1, Ausgleich für <u>412,5 m² Versiegelung</u> , hierdurch Ausgleich bis GRZ 0,163 auf Teilfläche 1)
Erweiterung eines Feldgehölzes am Graben (ca. m ²)	0	1.766 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>883 m² Versiegelung</u> , hierdurch Ausgleich bis GRZ 0,191 auf Teilfläche 2)	1.766 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>883 m² Versiegelung</u> , hierdurch Ausgleich bis GRZ 0,191 auf Teilfläche 2)
Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze (selbständige Festsetzung; ca. m ²)	533 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>266,5 m² Versiegelung</u>)	1.006 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>503 m² Versiegelung</u>)	1.539 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>769,5 m² Versiegelung</u>)
Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen auf Baugebietsfläche WA (ca. m ²)	160 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>80 m² Versiegelung</u>)	0	160 m ² (Anrechnung 1:2, Ausgleich für <u>80 m² Versiegelung</u>)
Ausgleich für Versiegelung gesamt	<u>412,5m²+266,5m²+80m²</u> = <u>759m²</u>	<u>883m²+503m²</u> = <u>1.386m²</u>	<u>412,5m²+883m²+769,5m²</u> + <u>80m²=2.145m²</u>

Im Bebauungsplan sind folgende **zeichnerische Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen** geplant:

	Teilfläche 1	Teilfläche 2	gesamt
Fläche für Maßnahmen (§9(1) 20. BauGB, Erweiterung Feldgehölz (ca. m ²))		1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)	1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)
Fläche zum Anpflanzen an der östlichen Plangebietsgrenze als selbständige Festsetzung + auf Baugebietsfläche (§9(1)25a BauGB (ca. m ²))	533m ² +167m ² =697m ² (ausreichend groß für erforderliche 533m ² +160m ² =693m ² Gehölzfläche)	1.006 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1006m ² Gehölzfläche)	1.703 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.699m ² Gehölzfläche)

Die qualitative Bewertung der durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt nachfolgend in diesem Umweltbericht.

1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

U1.b) 7.1 Fachgesetze

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
insbesondere

§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

...

§ 8 Erlaubnis, Bewilligung

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

§ 9 Benutzungen

(1) Benutzungen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,
2. das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,
3. das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, soweit sich dies auf die Gewässereigenschaften auswirkt,
4. das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer,
5. das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

(2) Als Benutzungen gelten auch

1. das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind,
2. Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

(3) Keine Benutzungen sind Maßnahmen, die dem Ausbau eines Gewässers im Sinne des § 67 Absatz 2 dienen.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen der Unterhaltung eines Gewässers, soweit hierbei keine chemischen Mittel verwendet werden.

...

§ 46 Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers

(1) Keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser

1. für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebs oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck,

2. für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Wird in den Fällen und unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 das Wasser aus der Bodenentwässerung in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, findet § 25 Satz 2 keine Anwendung.

(2) Keiner Erlaubnis bedarf ferner das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 bestimmt ist.

(3) Durch Landesrecht kann bestimmt werden, dass weitere Fälle von der Erlaubnis- oder Bewilligungspflicht ausgenommen sind oder eine Erlaubnis oder eine Bewilligung in den Fällen der Absätze 1 und 2 erforderlich ist.

§ 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser

(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;
2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

...

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

insbesondere

§ 54 Bewirtschaftung des Grundwassers

...

(3) **Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.** Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

(4) Soweit **eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.** Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

...

U1.b) 7.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

U1.b) 7.2.1 Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit:

5. Belange der unteren Wasserbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

„Der Bereich befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.“

Südlich des Plangebietes befindet sich der **Hörstegraben (Koppelgraben)**, der ein Oberflächengewässer ist. Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) liegen die Hydroisohypsen im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 etwa zwischen 37,0 m über NN und 38 m über NN.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 44,7 im Nordwesten und 41,1 m über NHN im Süden. Der Wasserstand des Hörstegrabens (Koppelgrabens) lag am 25.11.2015 bei 40,16 m über NHN (siehe unter U2.a) 2.)

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen, das in südlicher Richtung zum Hörstegraben (Koppelgraben) hin entwässert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit:

3. Belange der unteren Wasserbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 BPL-Aufstellung

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Am Standort ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, welche bei der Errichtung von Gebäuden unbedingt zu beachten sind.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes sind einzuhalten.

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

U1.b) 7.2.2 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.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 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.

Die Entwässerung des Gartenweges erfolgt im Bereich des Plangebietes auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden westlichen Straßenseite. Hier befindet sich im nördlichen Straßenabschnitt gegenüber dem Plangebiet eine Versickerungsmulde und die befestigte Straßenfläche hat gemäß vorliegendem vermessenem Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) in diese Richtung ein leichtes Gefälle. Zugleich hat der Gartenweg ein Hauptgefälle in Richtung Süd zum Hörstegraben.

Die ebenfalls vorhandene Mulde auf der östlichen Straßenseite (im Norden angrenzend an das Plangebiet) dient der Versickerung von Niederschlagswasser, welches über eine Rohrleitung DN 200 von Nord aus Richtung Mittelweg zugeführt wird. Hierbei handelt es sich um eine noch nicht fertiggestellte Entwässerungseinrichtung, die innerhalb des Straßenraumes des Gartenweges noch bis zum Hörstegraben fortgeführt werden soll. **Bei der Anlage von Zufahren zum Plangebiet darf die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind Verrohrungen unter Einfahrten erforderlich. Entsprechende Auflagen sind bei gemeindlichen Genehmigungen für Grundstückszufahren zu erteilen.**

Das Plangebiet hat entsprechend dem vorliegenden vermessenen Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) ein Gefälle in Richtung Süd und ein leichtes Gefälle in Richtung West.

An der östlichen Plangebietsgrenze grenzt eine Ackerfläche an, die ebenfalls in Richtung Süd zum Hörstegraben abfällt. Zum Plangebiet hin ist ebenfalls ein geringes Gefälle der Ackerfläche vorhanden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung mit einer Breite von 9m, im nördlichen Teil von 11,6m geplant. Diese Fläche bildet einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbaugrundstücken und der angrenzenden Ackerfläche.

Bei einem Starkregenereignis würde das Wasser auf der Ackerfläche, das nicht ausreichend schnell versickern kann, vorrangig in Richtung Hörstegraben ablaufen. Die geplante Gehölzfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze könnte seitlich ablaufendes Wasser aufnehmen, falls dieses anfällt.

U1.b) 7.2.3 Uferstreifen

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 29.06.2016 u. a. mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 21.06.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

" Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 BbgWG betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise des Referates W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Bearbeiter: Herr Hille (Tel.: 033201 / 442- 436)

Es grenzt ein Gewässer II. Ordnung an den Vorhabensbereich des Plans. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs.1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für die oberirdischen Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.

Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Ruppiner Kanal“ (HvO_Ruppink). Dieses GEK liegt noch nicht vor.

Der Hörstegraben ist ein kleines Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern. Das ökologische Potenzial dieses künstlichen Fließgewässers wird als mäßig eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Hörstegraben eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden (siehe: http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_www_WO).

Für das Vorhaben gilt Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen."

Berücksichtigung:

Der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 02.06.2016 teilte der **Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel** zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„das oben genannte Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den Koppelgraben (L 103) an.

Unserem Verband obliegt die Durchführung der Gewässerunterhaltung am Koppelgraben.

Die dazu erforderlichen Arbeiten erfolgen überwiegend von der südlichen Uferseite des Koppelgrabens. Die Planungen sehen im nördlichen Gewässerrandstreifen eine flächige Gehölzpflanzung vor. Gegen diese Bepflanzung bestehen keine Einwände unseres Verbandes, eine vollständige Verlagerung der Gewässerunterhaltung auf den südlichen Gewässerrandstreifen ist möglich.

Der Bebauungsplan regelt auch den Umgang mit Niederschlagswasser.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten oder zu versickern. Eine Ableitung in den Koppelgraben ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Einwände unseres Verbandes gegen die oben genannten Planungen bestehen somit nicht.“

Die Hinweise stehen der Planung nicht entgegen.

Das WHG regelt

„§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. (...“

Berücksichtigung: Der Gewässerrandstreifen des Koppelgrabens, wird, soweit er im Plangebiet liegt, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Hier sollen vorhandene Gehölze erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Die inzwischen aktualisierte Webseite zur Wasserrahmenrichtlinie

http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE (letzter Zugriff 05.03.2018) enthält für den Graben im Bereich des Plangebietes keine Angaben.

Der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 23.05.2018 teilte der **Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„zum oben genannten Bebauungsplanverfahren hatte ich mit Schreiben vom 02.06.2016 bereits eine zustimmende Stellungnahme unseres Verbandes abgegeben. Einwände unseres Verbandes gegen die oben genannte Planung bestehen weiterhin nicht.“

U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten

U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne

- Gesetz zum Schutz des Boden - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchV)

U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„4. Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Bodenschutz / Altlasten

„Die o. g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen (Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung).

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

2. Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 BPL-Aufstellung

Die mit Schreiben vom 20.01.2016 abgegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau

U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung

Der **Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 09.11.2016, Reg./ RPL-Nr.: 201639730000, mit:

"die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass 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 ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit."

U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die unter U1.b) 9.1 gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend umzusetzen.

U1.b) 9.3 Fachgesetze Bergbau

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 13.06.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.06.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

"im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung / Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

Keine

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

Keine

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

Geologie:

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. 1 S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. 1 S. 2992), verwiesen. "

U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung

Die unter U1.b) 9.3 gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend umzusetzen.

U1.b) 10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

U1.b) 10.1 Fachgesetze

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)

insbesondere

§ 7 Erhaltungspflicht, § 8 Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden, § 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen, § 10 Nachforschungen, § 11 Funde, § 12 Schatzregal, § 13 Anzeigepflicht, § 14 Auskunftspflicht und Betretungsrecht, § 15 Kennzeichnung der Denkmale, § 19 Erlaubnisverfahren, § 20 Bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben

U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale erfasst oder bekannt.
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, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.06.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 24.05.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

In den Unterlagen zu o.g. Planungen sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planungen sind damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.

U1.b) 11. Immissionsschutz

U1.b) 11.1 Fachgesetze

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) insbesondere

§ 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf Grund der Art oder Menge aller oder einzelner anfallender Abfälle die Anlagen zu bestimmen, für die die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 entsprechend gelten. Für Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, gilt die Verpflichtung des Satzes 1 nur, soweit sie auf die Verhinderung oder Beschränkung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche gerichtet ist.

(2) Weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 24 Anordnungen im Einzelfall

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen erforderlichen Anordnungen treffen. Kann das Ziel der Anordnung auch durch eine Maßnahme zum Zwecke des Arbeitsschutzes erreicht werden, soll diese angeordnet werden.

...

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett am 11.08.1998 beschlossene Fassung

- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

insbesondere

§3 Immissionsschutzpflichten

(1) Jeder hat sich so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.

...

§ 8 Anforderungen an die Wärmebedarfsdeckung

...

(3) Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei KW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit ist unzulässig. Ausnahmen können vom Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung durch Rechtsverordnung zugelassen werden, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen.

U1.b) 11.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

U1.b) 11.2.1 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.

U1.b) 11.2.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Nördlich und südlich des Plangebietes sind **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** vorhanden. 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 umgebenden Wohnnutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite des Gartenweges der **Schaugarten Schwante**. Es handelt sich hierbei um einen ca. 9 ha großen Privatgarten, der von April bis Oktober an den Wochenenden und Feiertagen von 10 Uhr bis 18 Uhr geöffnet ist. Zum Schaugarten gehören ein Hofladen, ein Café und in geringem Umfang auch die Haltung von Haus- und Nutztieren, wie z. B. Wollschweine. Die Wirtschaftszufahrt zum Schaugarten erfolgt vom Gartenweg aus - gegenüber dem Plangebiet, die Besucherzufahrt erfolgt vom Mittelweg (siehe auch unter 5.3) Es liegen keine Kenntnis über erhebliche Störungen vor, die vom Schaugarten oder dessen Besuchern ausgehen und die geeignet wären, gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erheblich zu stören.

Östlich des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**, die 2016 als Ackerflächen (Intensivacker) genutzt wurden. 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.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von **ca. 530m** zur geplanten Wohngebietsfläche eine großflächige **gewerbliche Gewächshausanlage**. Von der Gewächshausanlage gehen bei Dunkelheit zeitweise Lichtemissionen aus. In gleicher Richtung ist in **ca. 850m** Entfernung eine **Biogasanlage** vorhanden. Der Betrieb der Biogasanlage kann mit Geruchsbelästigungen verbunden sein. Auf Grund des Abstandes des geplanten Wohngebietes zu den genannten Anlagen wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet hierdurch nicht verursacht werden.

Zwischen den genannten Anlagen und dem Plangebiet liegt vorhandene Wohnbebauung an der Hauptstraße in Schwante, die bis an die Gewächshausanlage heran reicht und von der Biogasanlage einen Abstand von ca. 350 m hat. Da die Gewächshausanlage und die Biogasanlage diese bestehenden Wohnnutzungen bereits berücksichtigen müssen, wird davon ausgegangen, dass die weiter entfernten geplanten Wohnnutzungen im vorliegenden Plangebiet nicht zu zusätzlichen Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen werden.

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.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 29.06.2016 u. a. mit:

"Immissionsschutz

Planungsziel

Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche. Im Parallelverfahren erfolgte die Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vor.

Grundlage

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Informationen

In den vorgelegten Unterlagen zum Umweltbericht erfolgten Äußerungen zum Immissionsschutz. Den Ausführungen kann gefolgt werden. Es wird jedoch empfohlen, die Äußerungen zu ergänzen.

Die Erwartungen zum Schutzanspruch wurden dargelegt und die vorhandenen Nutzungen im Bestand erfasst.

Die geplante schutzbedürftige Nutzung stellt sich zu den südöstlichen Standorten, der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen, nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Für die Erarbeitung der weiteren Unterlagen wird folgender Hinweis gegeben.

In den Äußerungen zum Bestand ist der Standort einer Schaugärtnerei mit der Haltung von Tieren beschrieben. Gärtnereien sind nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Insbesondere die Betriebszeit an Sonn- und Feiertagen und die erhöhte Empfindlichkeit eines allgemeinen Wohngebietes kann zu Konflikten führen.

Es wird empfohlen, in den Umweltbericht zu diesem Standort weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der Schaugärtnerei aufzunehmen. Darzulegen ist, dass mit der Entwicklung der Wohnbaufläche keine an den Betrieb heranrückende schutzbedürftige Nutzung entsteht. "

Berücksichtigung: Vom Gartenweg gegenüber dem Plangebiet aus besteht lediglich eine Wirtschaftszufahrt - keine Zugangsmöglichkeit zum Schaugarten. Der Zugang zum Schaugarten Schwante liegt im Norden des Schaugartens in ca. 150m Entfernung zum Plangebiet.

Auf Grund dieser Entfernung hat der Verkehr im Zugangsbereich des Schaugartens keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind vom Zugangsbereich des Schaugartens ca. 70m entfernt. Da der Schaugarten bereits auf diese Wohnnutzungen Rücksicht nimmt, ergeben sich durch die nun geplanten weiter entfernten Wohnnutzungen keine höheren Anforderungen an die Rücksichtnahme durch den Schaugarten.

Der Gartenweg im Bereich des Plangebietes ist für die Zufahrt zum Schaugarten nicht von besonderer Bedeutung. Das hier durch Besucher des Schaugartens verursachte Verkehrsaufkommen ist in Bezug auf eine mögliche Lärmbelastung für das Plangebiet ebenfalls nicht signifikant.

Das Besichtigen des Schaugartens ist in der Regel nicht mit erheblichem Lärm verbunden, sodass selbst an Sonn- und Feiertagen hierdurch gleichfalls keine erhebliche Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet entsteht.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 21.06.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

"Immissionsschutz

Das Referat T21 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu o.g. (Vor-) Entwurf zuletzt mit Schreiben vom 28.06.2016 bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Zum nun vorliegenden Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken."

U1.b) 11.2.3 Verkehrslärm

Der Gartenweg, der an das Plangebiet angrenzt, ist eine **Anliegerstraße**, von der keine erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten ist. Auch der An- und Abfahrverkehr des Schaugartens Schwante hat nach den bisher vorliegenden Kenntnissen einen Umfang, der nicht geeignet ist, erhebliche Störungen gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet zu verursachen.

In einem Abstand von **ca. 950m** südöstlich des geplanten Wohngebietes befindet sich die **Landstraße L161** (Perwenitzer Chaussee). Die **Autobahn A10 Berliner Ring** liegt **ca. 1,7 km** südlich des geplanten Wohngebietes.

Auf der **Landstraße L161 und der Autobahn A10 Berliner Ring** ist ein Verkehrsaufkommen vorhanden, das mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Wegen des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zu diesen Verkehrstrassen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belastungen, die hiervon ausgehen, einer zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

U1.b) 11.2.4 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

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

bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

U1.b) 12 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

U1.b) 12.1 Fachgesetze

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

U1.b) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bisher teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der bestehenden Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Erweiterung eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.

Somit entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

U1.b) 13. Störfallrelevanz

U1.b) 13.1 Fachgesetze

- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen – insbesondere durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie).

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

§ 50 Planung

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

§ 3 Begriffsbestimmungen

(...)

(5) Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen,

2. Maschinen, Geräte und sonstige ortsveränderliche technische Einrichtungen sowie Fahrzeuge, soweit sie nicht der Vorschrift des § 38 unterliegen, und

3. Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder abgelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können, ausgenommen öffentliche Verkehrswege.

(5a) Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 2 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU angeführten Einrichtungen, Gefahren und Tätigkeiten, es sei denn, es handelt sich um eine in Artikel 2 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU genannte Einrichtung, Gefahr oder Tätigkeit.

(5b) Eine störfallrelevante Errichtung und ein Betrieb oder eine störfallrelevante Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs ist eine Errichtung und ein Betrieb einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, oder eine Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs einschließlich der Änderung eines Lagers, eines Verfahrens oder der Art oder physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben können. Eine störfallrelevante Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs liegt zudem vor, wenn eine Änderung dazu führen könnte, dass ein Betriebsbereich der unteren Klasse zu einem Betriebsbereich der oberen Klasse wird oder umgekehrt.

(5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan sind im Plangebiet nur zulässig:

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*

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

Das Planvorhaben liegt, soweit bekannt, auch nicht im Einwirkungsbereich eines störfallrelevanten Betriebes oder Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann

U2.a)1 Schutzgut Boden

U2.a)1.1 Geologie

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes durch ein Gewächshaus mit zugehöriger betonierter Zuwegung, durch die Nutzung eines Teiles als Intensivacker sowie durch Ablagerungen auf der Teilfläche am Graben sind die **natürlichen Bodenverhältnisse** im Plangebiet bereits anthropogen überformt.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 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):
 - Ss(mSfs) Reinsand (Mittelsand feinsandig)
- dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):
 - s Sand
- Retentionsflächen Überschwemmung
 - keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten)
- Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese
 - Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen
- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten
 - Böden aus Sand / Lehmsand über Lehm mit Sand
- Vernässungsverhältnisse:
 - vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

U2.a)1.2 Moorkartierung des Landes Brandenburg

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2016 mit:

„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1. Weiterführende Hinweise

...

2.1.4 Geschützte Biotope

*Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet, insbesondere auf dem **Flurstück 166** der Flur 7 der Gemarkung Schwante, geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG befinden. Dort weist die **aktualisierte Moorkarte des Landes Brandenburg (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 2014/2015) Torfböden** aus. Torfböden mit einer Mächtigkeit von > 30 cm charakterisieren Moore. Moore sind in bestimmten Ausprägungen gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Auf Grund ihrer besonderen Funktionen im Naturhaushalt (bspw. Speicherfunktion für Wasser und Kohlenstoff) sind diese Böden von besonderer Schutzwürdigkeit.“*

Testsystem des MoorFIS Brandenburg

Projekt: „Schaffung einer Datengrundlage für die Ableitung von Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen auf Moorstandorten in Brandenburg“

Im Auftrag des: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL)

Koordination: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Durchführung: Fell & Kernbach GmbH, Berlin; p2m berlin GmbH, Schimmelmann Consult GmbH, Potsdam; Humboldt-Universität zu Berlin (Fachbereich Bodenkunde und Standortlehre)

Bildausschnitt MoorFIS Brandenburg (<https://webgis.fell-kernbach.de>, 08.02.2016) mit ergänzender Darstellung des Plangebietes



Auszug Legende MoorFIS Brandenburg

	mächtige Erd- und Muldniedermoore (7-12dm)
	flacher Gley (2-3dm) über mächtigen Niedermooren (7-12dm)
	reliktscher Anmoorgley über mächtigen Niedermooren (7-12dm) [Moortfolgeboden]
	flacher reliktscher Anmoorgley (2-3dm) über mächtigen Niedermooren (7-12dm) [Moortfolgeboden]
	sehr mächtige Erd- und Muldniedermoore (gr. 12dm)
	flacher Gley (2-3dm) über sehr mächtigen Niedermooren (gr. 12dm)
	flacher reliktscher Anmoorgley (2-3dm) über sehr mächtigen Niedermooren (gr. 12dm) [Moortfolgeboden]
	reliktscher Anmoorgley über sehr mächtigen Niedermooren (gr. 12dm) [Moortfolgeboden]

Lage des Plangebietes

Das Testsystem der Moorkartierung des Landes Brandenburg stellt im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 166 der Flur 7 der Gemarkung Schwante), soweit erkennbar, ein sehr mächtiges Niedermoor (größer 12 dm) dar. Ein weiterer kleinflächiger Niedermoorbereich ist westlich davon auf der gegenüber liegenden Seite des Gartenweges dargestellt. Diese Darstellung weicht erheblich von der der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de), **Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)** ab (siehe unter U2.a) 2.).

Entsprechend dem vermessenen Lageplan fallen die Geländehöhen von ca. 44,7m über NHN im Nordwesten des Plangebietes auf 40,3 m über NHN im Südosten des Plangebietes (siehe auch unter U2.a) 2 Geländehöhen)

Nachdem die Geländehöhe nördlich von Flurstück 166 bereits bis auf 41,4 m über NHN gefallen ist, steigt sie auf Flurstück 166 wieder auf 42,0m an. Ursache hierfür sind offensichtlich Ablagerungen, die in der Vergangenheit hier erfolgt sind. Auch die Vegetation auf Flurstück 166 weist darauf hin, dass sich hier kein Moorstandort in seiner natürlichen Ausprägung befindet. Die Fläche ist zu großen Teilen mit Sachalin-Staudenknöterich (*Reynoutria sachalinensis*) bewachsen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

U2.a) 2. Schutzgut Wasser, Hydrologie, Geländehöhen

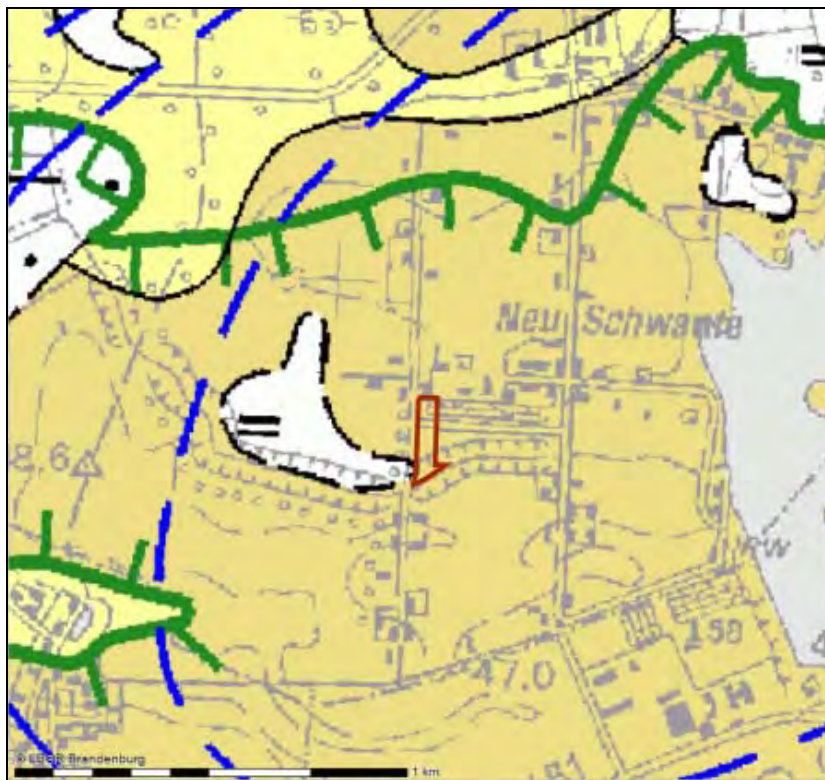
Siehe hierzu auch vorstehend unter U1.b) 7.

Im Plangebiet befinden sich **keine Oberflächengewässer**. Südlich des Plangebietes befindet der Hörstegraben (Koppelgraben).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der **Trinkwasserschutzzone**.

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)



Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiterkomplex (GWLK1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

Torfe
 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

Verbreitung des weitgehend unbedeckten GWL1.2 unter geringer Grundmoränenbedeckung

Grundwasserführung

Hydroisohypsen im GWLK 1 (m NN)

Hydroisohypsen im GWLK 2 (m NN)

(www.geo.brandenburg.de/hyk50,

08.02.2016)

 Lage des Plangebietes

Der Kartenausschnitt zeigt westlich des Gartenweges, nördlich des Hörstegrabens (im Süden und Südwesten des Schaugartens Schwante) einen torfigen Bereich. Im Plangebiet selbst enthält der Kartenausschnitt folgende Darstellungen:

Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiterkomplex (GWLK 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- 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

- 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:

- Rückhaltevermögen mittel, Verweildauer Sickerwasser 3 bis 10 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 etwa zwischen 37,0 m über NN und 38 m über NN. Der HGW für das Plangebiet ist nicht bekannt. Von Bereich Neu-Schwante aus fallen die Hydroisohypsen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung ab. Auf Grund der Geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

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

- ca. 44,75 m über NHN auf dem Gartenweg im Nordwesten des Plangebietes
- ca. **44,7 m** über NHN im Nordwesten des Plangebietes
- ca. **45,2 m** über NHN im Nordosten des Plangebietes
- ca. 42,2 m über NHN auf dem Gartenweg auf Höhe des südlichen Endes der geplanten Wohngebietsfläche (bisherige Ackerfläche)
- ca. **41,8 m** über NHN im Plangebietes am südwestlichen Ende der geplanten Wohngebietsfläche (bisherige Ackerfläche)

- ca. **41,4** m über NHN im Plangebietes am südöstlichen Ende der geplanten Wohngebietsfläche (bisherige Ackerfläche)
- ca. **42,0** m über NHN im Norden der Aufschüttungsfläche (Moorstandort gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg) des Plangebietes oberhalb der Böschung
- ca. 41,85 m über NHN im Südwesten auf dem Gartenweg des Plangebietes (nahe dem Grabendurchlass des Hörstegraben (Koppelgraben)s)
- ca. 41,4 m über NHN Oberkante Grabenschulter Hörstegraben (Koppelgraben) im Südwesten des Plangebietes,
hier Grabensohle: 40,4 m über NHN
- ca. 41,1 m über NHN Oberkante Grabenschulter Hörstegraben (Koppelgraben) im Süden des Plangebietes (ca. mittig),
hier Grabensohle: 40,1 m über NHN,
hier **40,16** m über NHN Wasserstand Hörstegraben (Koppelgraben) am 25.11.2016
- ca. 41,6 m über NHN Oberkante Grabenschulter Hörstegraben (Koppelgraben) im Südosten des Plangebietes,
hier Grabensohle: 40,3 m über NHN

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

3. Belange der unteren Wasserbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 BPL-Aufstellung

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Am Standort ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, welche bei der Errichtung von Gebäuden unbedingt zu beachten sind.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes sind einzuhalten.

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

U2.a) 3. Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäßigten, kontinentalen Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 9°C.

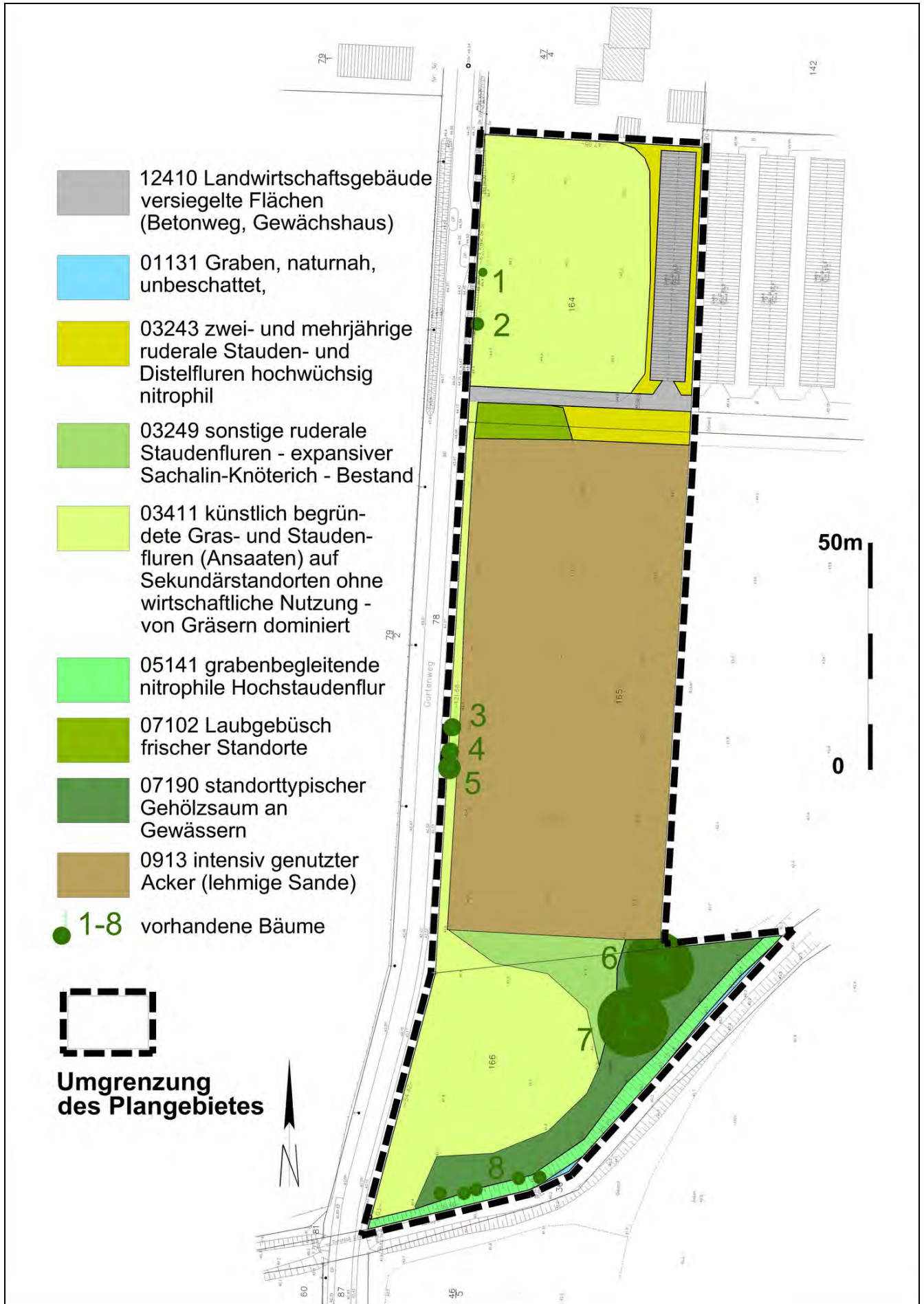
Bezüglich des Niederschlagsdargebotes ist Brandenburg im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands trocken. Im Bereich des Plangebietes liegt der Jahresmittelwert des Niederschlages ca. zwischen 500 und 550 mm. Dabei nahmen insbesondere in den letzten Jahrzehnten die Summen der Sommerniederschläge deutlich ab, die der Winterniederschläge leicht zu. Im Mittel scheint die Sonne in Plangebiet zwischen 4,2 und 4,7 Stunden pro Tag. Das Plangebiet liegt in einem Bereich geringer mittlerer Bewölkung.

Im Plangebiet sind Westwinde vorherrschend, jedoch ergeben sich jahreszeitliche Abweichungen: Im Winter weht der Wind vorrangig aus Westsüdwest, an zweiter Stelle stehen Winde aus Ost oder Südost. Im Sommer herrscht fast durchweg Westwind, an zweiter Stelle wehen Winde aus Nordwest.

Das Plangebiet ist weder für die Kaltluftentstehung noch für den Luftaustausch von besonderer Bedeutung.

U2.a) 4. Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund

U2.a) 4.1 Biotoptypenkartierung Plangebiet



U2.a) 4.2 Biototypenbewertung

Die Bewertung der Biototypen 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 Biototypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps ca (m ²)	Bewertung des Biototyps
01131	Graben, naturnah, unbeschattet	21	hoch geschütztes Biotop jedoch durch WBV jährlich gekrautet
03243	zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren hochwüchsig nitrophil	396	mittel
03249	sonstige ruderale Staudenfluren - expansiver Sachalin-Knöterich - Bestand	380	gering
03411	künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Ansaaten) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung - von Gräsern dominiert	3.941	gering
05141	grabenbegleitende nitrophile Hochstaudenflur	311	hoch geschütztes Biotop jedoch durch WBV jährlich gekrautet
07102	Laubgebüsch frischer Standorte (Cornus sanguinea)	160	mittel
07190	standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	902	hoch
0913	intensiv genutzter Acker (lehmmige Sande)	5.138	gering
12410	Landwirtschaftsgebäude, versiegelte Flächen (Betonweg, Gewächshaus)	572	gering

U2.a) 4.3 Biotopschutz, Biodiversität

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 20.01.2016 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.4 Geschützte Biotope

Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet, insbesondere auf dem Flurstück 166 der Flur 7 der Gemarkung Schwante, geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG befinden. Dort weist die aktualisierte Moorkarte des Landes Brandenburg (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 2014/2015) Torfböden aus. Torfböden mit einer Mächtigkeit von > 30 cm charakterisieren Moore. Moore sind in bestimmten Ausprägungen gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Auf Grund ihrer besonderen Funktionen im Naturhaushalt (bspw. Speicherfunktion für Wasser und Kohlenstoff) sind diese Böden von besonderer Schutzwürdigkeit.

Ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen in bestimmter Ausprägung u. a. Gewässer und ihre naturnahen Uferbereiche, Röhrichte, Feuchtwiesen, Moor- und Bruchwälder. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser ist verboten und bedarf der vorherigen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Ausnahmen bzw. Befreiungen sind nur unter den im BNatSchG und BbgNatSchAG aufgeführten Voraussetzungen zulässig.

Biotope über mutmaßlichem Moorboden im Südteil des Plangebietes

Die wertvollen und zu erhaltenden Biotope sind im Plangebiet auf den Südteil beschränkt (Flst.166 Flur 7). Hier wurde allerdings in der Vergangenheit das einst vorhandene Niedermoor in der Entwässerungsrinne des Koppelgrabens durch Verkippung von Böden überdeckt, der natürliche Bachlauf vertieft und zu einem V-förmig eingeschnittenen Graben „melioriert“.

Die Entwässerung des Ziethener Luches erfolgt über diesen Graben. Das dort einst großflächige Niedermoor ist bereits degeneriert. Die Torfböden im Ziethener Luch sind vermutlich größtenteils mineralisiert, der Boden ist um einiges geschrumpft und zusammengefallen. Der Koppelgraben selbst verläuft tief eingeschnitten in den früheren Moorboden. Damit werden evtl. noch vorhandene Torfböden belüftet, was zu weiterer Mineralisation und in der Folge zur Ausspülung von Nährstoffen führt.

Diese eutrophe Fracht wird in den unterhalb des Plangebietes gelegenen künstlichen Stausee (Mühlensee) geleitet, wo sie sich als Faulschlamm absetzt. Im Plangebiet selbst sind damit die potentiell ökologisch wertvollen Biotope größtenteils degradiert.



(Ausschnitt Biotopkartierung, Legende siehe unter U2.a) 4.1)

Die **grabenbegleitende nitrophile Hochstaudenflur (05141)** im Bereich der nördlichen Grabenböschung des Koppelgrabens ist geprägt von Brennnessel und Klette aber auch von Mädesüß und Blutweiderich. Das Biotop am Grabenrand unterliegt allerdings der Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband, der den freien Wasserabfluss zu gewährleisten hat. Es wird daher in regelmäßigen Abständen gemäht, gekrautet bzw. ausgeleert.

Der Bebauungsplan greift in dieses Biotop nicht ein.

Der **standorttypische Gehölzsaum an Gewässern (07190)** nördlich an die grabenbegleitende Staudenflur angrenzend besteht aus Strauch- und Baumweiden, die auf dem belüfteten Torfboden der Koppelgrabensenke stocken. Der ökologische Wert dieses Biotops begründet sich in der Wirksamkeit als Trittstein im Biotopverbundsystem (s.o.)

Der Bebauungsplan greift in dieses Biotop nicht ein.

Die in der Vergangenheit vorgenommenen Bodenablagerungen geschahen über den Torfböden auf Flurstück 166 vom Gartenweg ausgehend. Die Fläche ist heute glattgeschoben und bedeckt mit **künstlich begründeter Gras- und Staudenflur (Ansaat) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung - von Gräsern dominiert (03411)**

Am nordöstlichen Rand der ehemaligen Aufschüttungsfläche zwischen Aufschüttung und Ackerfläche ist ein florenfremder Bestand des sich expansiv ausbreitenden Sachalin-Knöterichs aufgewachsen. Diese Staude hat sich auch westlich des Gartenweges bereits ausgebreitet (**sonstige ruderales Staudenfluren (03249)**).

Der Bebauungsplan greift in diese beiden Biotope insofern ein, als er die Fläche zur Realisierung von Eingriffsausgleichsmaßnahmen heranzieht. Durch flächige Gehölzpflanzung soll das benachbarte Biotop des standorttypischen Gehölzsaums am Koppelgraben in seiner Funktion im Biotopverbund gestärkt werden. Der florenfremde Sachalin-Knöterich-Bestand ist in diesem Zusammenhang zu beseitigen.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2016 mit:

„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise zu Bauungsplan und Flächennutzungsplan

4.1.2 BPL-Aufstellung

(...)

Die auf dem Flurstück 166 befindlichen Biotopstrukturen auf Torfböden werden von Bebauung freigehalten.

Weiterführender Hinweis:

Ob der Grad der Mineralisierung und der Überschüttung eine andere bodenkundliche Einstufung verlangt, kann nur durch eine labortechnische Untersuchung des Substrates geklärt werden.

Die Fläche (Flurstück 166) wird teilweise zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen überplant. Die dort befindlichen Gehölze, von denen einige Höhlungen und Spalten mit Quartierpotential besitzen, werden zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahmen sind geeignet, das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden und die Funktion des Koppelgrabens im Biotopverbund zu stärken. Die Entfernung des florenfremden Sachalin-Knöterich-Bestandes in diesem Zusammenhang wird seitens der uNB begrüßt.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.07.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung ergänzend mit:

„3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.2 Naturschutz

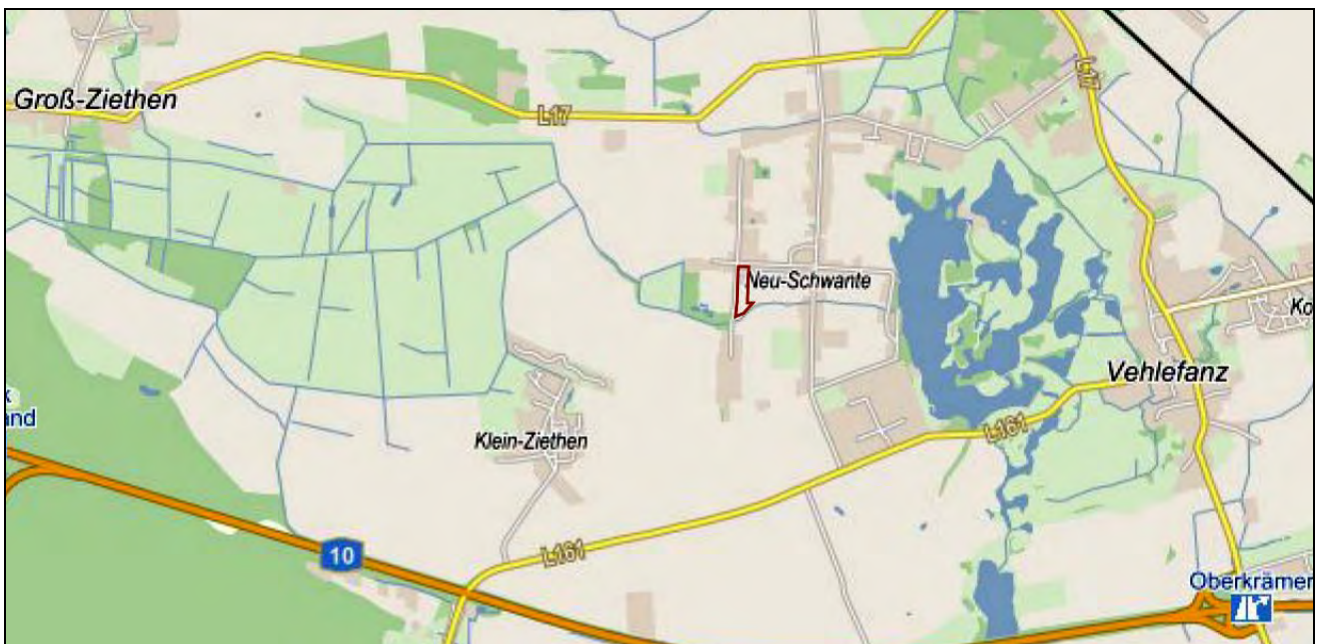
Die vorgebrachten Bedenken meiner vergangenen Stellungnahmen (Reg-Nr. I/66/15 L1 und I/66/15 B1) wurden im aktuellen Entwurf hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.“

U2.a) 4.4 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Neu-Schwante.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hörstegraben (Koppelgraben). Der Hörstegraben entwässert das Ziethener Luch westlich des Plangebietes in den Mühlensee östlich des Plangebietes. Bevor der Hörstegraben (Koppelgraben) den Gartenweg südlich des Plangebietes quert, verläuft er am Rand einer moorigen Niederung, die sich südlich und westlich des benachbarten Schaugartens erstreckt, der sich gegenüber dem Plangebiet auf der Westseite des Gartenweges befindet. Diese torfige Niederung ist auch im **Fachinformationssystem Boden** (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) unter U2.a) 1. und U2.a) 2. dargestellt.

Über den Hörstegraben (Koppelgraben) besteht ein Biotopverbund vom Ziethener Luch bis zum Mühlensee in Schwante/Vehlefanze. (siehe nachfolgende Abbildung)



□ Lage des Plangebietes

U2.a) 5. Schutzgut Flora und Baumbestand

U2.a) 5.1 Fotodokumentation und Erläuterung

von Nord nach Süd



ruderal Wiese (im Oktober 2015 frisch gemäht) zwischen Gartenweg (links) und den ruinösen Gewächshausanlagen (Blick nach Nordost)
Zwischen Straße und Wiese befindet sich im Bankett der Straße eine Sickermulde.



ruderal Wiese (im Oktober 2015 frisch gemäht) zwischen Gartenweg (links) und den ruinösen Gewächshausanlagen (Blick nach Ost)
Am Rande der Straße auf den Plangebietsgrundstücken stocken vereinzelt kleinere Bäume. (s.u.)



Zwischen Flurstück 164 (ruderal Wiese) und Flurstück 165 (Acker) befindet sich ein lückiger freiwachsender Gehölzstreifen. Im Plangebiet besteht dieser aus einem separaten Gebüsch aus Blutrotem Hartriegel *Cornus sanguinea* (Blick nach SO)



Hartriegelgebüsch zwischen Flst. 164 und 165 (Feb.2016) (Blick nach NW)



Intensivackerfläche in der Mitte des Plangebietes (Bild links: Blick nach Ost). Das Bankett zwischen Straße und Ackerfläche ist als gemähte Ansaatfläche in Form einer Sickermulde ausgebildet. Südlich an die Ackerfläche grenzen die Biotope am Koppelgraben (Hörstegraben) (Bild rechts: Blick nach SO). Deutlich zu erkennen sind die Baumweiden im Osten der Fläche, der Sachalinknöterichbestand in der Mitte und der uferbegleitende Weidenbestand am Koppelgraben (Hörstegraben) im Hintergrund rechts.





Grasbewachsene Aufschüttungsfläche im Südteil des Plangebietes Bild links: Blick nach Nord vom Durchlass Koppelgraben aus, Bild rechts: Blick über die Fläche zum grabenbegleitenden Gehölzbestand nach Nordost



Bilder oben: Sachalinknötterich-Bestand zwischen dem Nordrand des Flurstücks 166 und dem nördlich angrenzenden Acker (Okt.2015)

Bild links: derselbe Standort im Februar 2016



Bild links unten: Blick über den Koppelgraben am Südrand des Plangebietes nach Osten. (Oktober 2015)

Bild rechts unten: derselbe Standort (Februar 2016)



Gehölzbestand

Die nachfolgend verwendeten Nummerierungen der Bäume beziehen sich auf die Plandarstellung unter U2.a) 4.1 sowie die Liste der Bäume mit Angabe der Art und des Stammumfanges sowie mit Angaben zum Schutz (nachfolgend)



Bäume Nr.1 (Eiche) und Nr.2 Birke
Blick nach Nord



Bäume Nr.3, Nr.4 und Nr.5 (Birken)
Blick nach Nord



Baum Nr. 5 (Birke) mit geringvolumig ausgebildeter Höhlung, Blick nach NO



Baumgruppen Nr. 6 (Weiden) und Nr.7 (Weiden)



In den Gehölzgruppen im Südosten des Plangebietes am Koppelgraben finden sich viele als Nistplatz geeignete Höhlungen.



Bilder links: Gehölzgruppe Nr. 8 (Bruchweiden) als grabenbegleitende Gehölze am Südrand des Plangebietes

U2.a) 5.2 Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe, Hinweise Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan unter U2.a) 4.1 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 Artenschutz
1	Quercus robur	50 / 2	Im Vorgartenbereich außerhalb des Baufeldes	Keine Fällung notwendig Keine Höhlungen / keine Altnester
2	Betula pendula	80 / 3	Im Vorgartenbereich außerhalb des Baufeldes	Keine Fällung notwendig Keine Höhlungen / keine Altnester
3	Betula pendula	90 / 4	Im Vorgartenbereich außerhalb des Baufeldes	Keine Fällung notwendig Keine Höhlungen / keine Altnester
4	Betula pendula	90 / 4	Im Vorgartenbereich außerhalb des Baufeldes	Keine Fällung notwendig Keine Höhlungen / keine Altnester
5	Betula pendula	120 / 5	Im Vorgartenbereich außerhalb des Baufeldes	Keine Fällung notwendig Kleinere Höhlungen / keine Altnester
6	Baumweiden	mehrstämmig Je ca.180 / 14	Fläche mit Erhaltungsfestsetzung	Keine Fällung erforderlich Viele Höhlungen
7	Baumweiden	mehrstämmig Je ca.180 / 14	Fläche mit Erhaltungsfestsetzung	Keine Fällung erforderlich Viele Höhlungen
8	Bruchweiden	mehrstämmig Je ca.180 / 14	Lage oberhalb der Böschungskante des Koppelgrabens Fläche mit Erhaltungsfestsetzung	Keine Fällung erforderlich Viele Höhlungen viel Totholz

U2.a) 5.3 Baumschutz

Zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baumfällungen erforderlich. Das vorhandene Feldgehölz wird als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

U2.a) 6. Schutzgut Fauna, Artenschutz

Im Fachbeitrag Artenschutz wurden für das Plangebiet folgende Tierarten ermittelt, die hier Fortpflanzungs- oder Rückzugsräume haben:

U2.a) 6.1 Avifauna

U2.a) 6.1.1 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende geschützte Vogelarten wurden im Bereich des Plangebietes festgestellt:

Freibrüter

Zilpzalp
Buchfink
Grünfink
Amsel
Ringeltaube
Elster
Mönchsgrasmücke

Höhlenbrüter

Star
Kohlmeise
Sperling

Bodenbrüter

Goldammer

Nischenbrüter

Amsel
Hausrotschwanz

Von diesen Arten brütet lediglich der **Star** in mindestens 3 Bruthöhlen der großen Weide im Südosten des Plangebietes. Die anderen Arten wurden als Nahrungsgäste beobachtet bzw. befanden sich deren Brutstandorte außerhalb des Plangebietes.

U2.a) 6.1.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten

Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Brutverhalten	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Schutz erlischt	Verortung
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter	(2a) X	3	Nachweis durch revieranzeigendes Verhalten und durch fütternde Altvögel - 3 Brutpaare in Baumhöhlen der Weide im Südosten des Plangebietes

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützt (MUGV 2011):

(2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt:

3 mit der Aufgabe des Reviers

U2.a) 6.1.3 Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel

Art	Bestand 2005/06 T = tausend BP	Häufigkeits- klasse* Trend**	Rote Listen	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Höhlenbrüter				
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	150T - 250T	H =	RL BB1997: (V) Vorwarnliste RL BB2008: -	4

* H häufig

** + Zunahme; = gleichbleibend; - Rückgang

Die im UG nachgewiesene Brutvogelart ist **besonders geschützt**. Sie wird jedoch nicht in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) aufgeführt. Der Star hat einen Schutzstatus gemäß **Roter Listen**.

U2.a) 6.1.4 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten

Vorbemerkungen

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

Vogelarten gemäß Rote Listen einschließlich Vorwarnliste

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

Star

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

Schutz und Gefährdung

Von hoher Bedeutung ist das Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten. Hierzu zählt der **Star** als Art der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburg (RYSILAVY et al. 2008). Auch in der Roten Liste Deutschland (GRÜNBERG et al. 2015) wird der Star als gefährdet geführt.

U2.a) 6.2 Reptilien (Zauneidechse)

Lebensräume, die für die Zauneidechse geeignet wären, insbesondere leicht grabfähige Rohbodenstandorte, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden worden. Lebensräume, die für die Regeneration der Ringelnatter geeignet wären, wurden ebenfalls nicht vorgefunden. Der i.d.R. durchgängig Wasser führende Graben am Südrand des Plangebietes stellt zumindest ein potenzielles Nahrungshabitat für die Ringelnatter dar.

U2.a) 6.3 Amphibien

Die Ergebnisse der insbesondere auf die Frühjahrswanderung der Amphibien ausgerichteten Begehungen in den Monaten März bis April 2016 aber auch die Ergebnisse der übrigen Erfassungen lassen darauf schließen, dass das an den Koppelgraben grenzende Plangebiet nur in geringem Maße für Amphibien von Bedeutung ist. Lediglich der direkt an den Koppelgraben anschließende Bereich, der nicht landwirtschaftlich genutzt ist, ist als Refugium und Nahrungshabitat für Amphibien eingeschränkt geeignet.

U2.a) 6.4 Fledermäuse

Im Plangebiet wurde nur in geringem Umfang Flugaktivität von Fledermäusen festgestellt. Der Baumbestand im Plangebiet weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Nachgewiesen wurde eine solche Nutzung jedoch nicht.

Bei der Begehung des 2017 zwischenzeitlich rückgebauten Gewächshauses im Nordteil des Plangebietes wurde festgestellt, dass hier im Winter der Frost eindringt. Als frostfreie Überwinterungsquartiere für Fledermäuse waren die baulichen Anlagen im Plangebiet deshalb nicht geeignet. Das Gewächshaus wies auch keine geeigneten Versteckmöglichkeiten als Sommerquartier für Fledermäuse auf.

U2.a) 6.5 Biber, Fischotter

Bereits in den Voruntersuchungen zum Trittsystem / Biotopverbund wurde die Anwesenheit beider Säugerarten westlich des Plangebietes (mind. 2 Rutschen (Einstiege) am Koppel-Graben auf Höhe der Lotos-Teiche im Schaugarten) und östlich des Plangebietes (Aussagen des Fischereipächters am Mühlensee) festgestellt.

Im Zuge der Begehungen wurde mehrfach und anlässlich verschiedener Begehungen frische Biber-Fraßspuren am Bestand der Strauchweiden am Rande des Koppelgrabens festgestellt.

Lebensraumsprüche

Der das Plangebiet am Südrand begrenzende Hörstegraben (Koppelgraben) ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Das Mühlensee-Gebiet ist ein bekanntes Habitat für Fischotter und Biber. Untersucht wurde die Funktion des Hörstegrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

U2.a) 7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch den Offenlandcharakter der Ackerfläche geprägt, die im Plangebiet bis an den Gartenweg heranreicht und hier von Siedlungsgebiet umgeben ist. Am Gartenweg sind im Bereich des Plangebietes einzelne Bäume vorhanden, die den Straßenverlauf betonen.

Im Nordosten des Plangebietes prägen bis 2017 Gewächshäuser als landwirtschaftliche Zweckbauten das Ortsbild, die jedoch im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits rückgebaut wurden.

Die Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes ist ein- bis zweigeschossig und weist in Bezug auf die Gebäudegestaltung und Dachformen einen breiten Gestaltungsspielraum auf.

Im Süden des Plangebietes ist ein Feldgehölz am Koppelgraben vorhanden, der hier an das Plangebiet angrenzt. Dieses Feldgehölz gliedert den Landschaftsraum und hat eine ortsbildprägende Wirkung.

Angrenzend an das Feldgehölz befindet sich im Plangebiet eine Aufschüttungsfläche, auf der Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) aufgewachsen ist. Als standortfremde Pflanze wirkt dieser Bewuchs hier deplatziert und beeinträchtigt das Landschaftsbild.

U2.a) 8. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**. (siehe hierzu unter U1.b) 3.)

U2.a) 9. Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung

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

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. (siehe unter U1.b) 9.1)

U2.a) 10. Schutzgut Mensch, Verkehr, Erholungsnutzung

Das Plangebiet liegt am Gartenweg, der eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist. Das Plangebiet selbst ist für die Erholungsnutzung nicht von Bedeutung.

Westlich des Gartenweges befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der Schaugarten Schwante, der Besuchern offen steht. Der Eingang des Schaugartens befindet sich ca. 150m nordwestlich des Plangebietes. Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung des Schaugartens keine Bedeutung.

U2.a) 11. Schutzgut Mensch, Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Das Verkehrsaufkommen des angrenzenden Gartenweges ist nur gering und verursacht keine erheblichen Emissionen.

Der Schaugarten Schwante, der westlich des Plangebietes auf der gegenüber liegenden Seite des Gartenweges liegt, verursacht ebenfalls keine erheblichen Störungen im Plangebiet.

(siehe unter U1.b) 11.)

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet und auf der angrenzenden Ackerfläche zeitweise verursacht landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche oder Stäube durch die Bewirtschaftung des Ackers.

U2.a) 12. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale erfasst oder bekannt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

(siehe unter U1.b) 10.)

U2.a) 13. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann

Bei **Nichtdurchführung der Planung** besteht die bisherige teilweise landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fort. Der mit der Planung beabsichtigte Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer unterbleibt und der betreffende Abschnitt des Gartenweges wird nicht für die Erschließung anliegender Baugrundstücke genutzt.

Der mit dem geplanten Vorhaben verursachte Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung von Boden mit Wechselwirkungen zu weiteren Schutzgütern unterbleibt. Auch alle weiteren unter U2.b)2. ff. beschriebenen Auswirkungen der Durchführung der Planung würden bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben. Die gemäß U2.c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich würden ebenfalls unterbleiben. Dies betrifft insbesondere die geplante Erweiterung des Feldgehölzes am Graben und die Beseitigung des hier aufgewachsenen standortfremden Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*).

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i

U2.b) 0. Vorbemerkungen

Die **Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB** sind dort wie folgt benannt:

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

U2.b)1. Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

U2.b)1.1 Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung werden durch den Bau bzw. die Anlage und das Vorhandensein und den Betrieb der im Plangebiet geplanten Nutzung Auswirkungen auf folgende Schutzgüter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt verursacht.

Die Auswirkungen werden im Einzelnen in den nachfolgenden Gliederungspunkten näher beschrieben.

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Abrissarbeiten und Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	- keine, da im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden	- keine, da im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden
Schutzgut Boden	- Verdichtung des Bodens durch Befahren des Plangebietes durch Baufahrzeuge und durch zeitweise Lagerung von Baumaterial, Abtragen des Oberbodens im Zuge von Baumaßnahmen, - zusätzliche Versiegelung durch geplante bauliche Nutzungen im Plangebiet - Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen (Gewächshaus und Zuwegung) ist im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits erfolgt - Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Verfestigung durch Befahren mit landwirtschaftlicher Technik) unterbleiben	- Entwicklung naturnaher Bodenstrukturen durch gärtnerische Nutzung auf 70% der geplanten Wohngebietsfläche - Lockerung des Bodens durch tiefwurzelnde Gehölze, die als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet zu pflanzen sind
Schutzgut Wasser	- keine erheblichen Auswirkungen, da das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu versickern ist	- keine erheblichen Auswirkungen, da das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu versickern ist
Schutzgut Klima, Luft	- Bebauung des Plangebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung, das Plangebiet auch bisher hierfür keine besondere Bedeutung hat	- Minderung der Windgeschwindigkeit und Vergrößerung der Verschattung durch Bebauung und Gehölzpflanzungen
Schutzgut Biotop, biologische Vielfalt, Biotopverbund	- Aufwertung des aufgeschütteten Bereiches am Graben auf Niedermoorboden durch Gehölzpflanzungen und Beseitigung des Sachalin-Staudenknöterichs (Reynoutria sachalinensis)	- Vergrößerung der biologische Vielfalt durch Gartennutzung im Vergleich zur vorangegangenen Ackernutzung und durch Anpflanzungen standortgerechter Gehölze
Schutzgut Flora und Baumbestand	- keine erheblichen Auswirkungen, da zur Umsetzung der Planung keine Eingriffe in Gehölzbestand erforderlich - Beseitigung des Sachalin-Staudenknöterichs (Reynoutria sachalinensis) als standortfremde Pflanze nahe dem Graben	- positive Auswirkungen durch geplante Gehölzpflanzungen als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Abrissarbeiten und Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
Schutzgut Fauna, Artenschutz	- Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten vor.	- Entwicklung von geeigneten Habitaten für Avifauna und Fledermäuse durch umfangreiche Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	- Beeinträchtigung des bisherigen Weitblicks vom Gartenweg über die Ackerfläche - Neugestaltung der Ortsbildes durch ein Wohnbebauung, die sich in das umgebende Siedlungsbild einfügt - Beseitigung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch standortfremden Bewuchs (Sachalin-Staudenknöterich (Reynoutria sachalinensis))	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Mensch Erholungsnutzung	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Mensch Verkehr	- zusätzliches Verkehrsaufkommen während der Bauphase	- keine erheblichen Auswirkungen, zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet verursacht keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gartenweg
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen
Abfälle und Abwässer	- Abfälle, die beim Bauarbeiten anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen	- Hausmüllentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger - Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung - Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern
Störfälle oder Katastrophen	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen

U2.b)1.2 Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bei Umsetzung der Planung werden infolge der geplanten Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wie folgt in Anspruch genommen:

natürlicher Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
Fläche, Boden	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,18 ha. Hiervon umfasst ein Anteil von 0,514 eine Fläche für die Landwirtschaft und ein Anteil von 0,548 ha die Fläche eines bereits zurück gebauter baulicher Anlagen (Gewächshaus, Betonfläche) sowie Ruderalflächen und Ablagerungsfläche. - Diese Fläche wird zu einem Anteil von 0,715m ² für das geplante allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen. Entsprechend der geplanten GRZ 0,2 zuzüglich 50% Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO GRZ 0,3 dürfen auf dieser Fläche max. 2.145m ² versiegelt werden. Die übrige Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.	- Ressource Boden ist nur begrenzt verfügbar - Nur etwa die Hälfte des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen handelt es sich um Fläche, auf denen der Erhalt bzw. eine Aufwertung der naturräumlichen Qualität planerisch gesichert werden.

natürlicher Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
	- Auf der übrigen Fläche des Plangebietes von 0,465 ha werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Erweiterung eines Feldgehölzes am Graben sowie zu weiteren Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes getroffen.	
Wasser	- keine erhebliche Inanspruchnahme der Ressource Wasser, Niederschlagswasser versickert weiterhin im Plangebiet	- Ressource erhebliche Wasser ist nur begrenzt verfügbar
Tiere	- keine erhebliche Inanspruchnahme der Ressource Tiere	- Schaffung von zusätzlichen Habitaten für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht
Pflanzen	- keine erhebliche Inanspruchnahme der Ressource Pflanzen, keine Baumfällungen erforderlich	- positive Auswirkungen durch geplante Gehölzpflanzungen als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht
biologische Vielfalt	keine Inanspruchnahme der Ressource biologische Vielfalt	- Vergrößerung der biologische Vielfalt durch Gartennutzung im Vergleich zur vorangegangenen Ackernutzung und durch Anpflanzungen standortgerechter Gehölze

U2.b)1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die vorliegende Planung ist ein Angebotsbebauungsplan, sodass die möglicher Weise im Plangebiet einzusetzenden Techniken und Stoffe nicht umfassend dargelegt werden können.

Für die **Errichtung baulichen Anlagen im Plangebiet** ist nur die Verwendung von Bauprodukten zulässig, die den Anforderungen des §17 ff. BbgBO entsprechen und die bei sachgerechter Verwendung im Einbau keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursachen.

Es liegt bisher noch keine Objektplanungen für die Bebauung im Plangebiet vor, sodass konkretere Angaben hierzu im Rahme der Bauleitplanung nicht gemacht werden können.

Durch die zu verwendenden Baumaschinen und Bautechnik kann es vorübergehend zu Lärm oder Staubbelastrungen kommen.

Im Zuge der Neubebauung kann es zu entsprechendem **Baustellenverkehr** kommen, der Auswirkungen auf die Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes hat.

Betriebsbedingte Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Da eine Objektplanung für die geplanten Neubauten im Plangebiet noch nicht vorliegt, können im Rahmen der Bauleitplanung keine Angaben darüber gemacht werden, welche Gebäude errichtet werden und welche Techniken und Stoffe beim Betrieb der Bebauung im Plangebiet zur Anwendung kommen.

Entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes sollen im geplanten allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig sein:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 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 Bauungsplanes 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*

Entsprechend diesem Nutzungsspektrum besteht ein Spielraum für mögliche eingesetzte Techniken und Stoffe. Da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sind Nicht-Wohnnutzungen im Plangebiet nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören. Die rechtlichen Anforderungen an den Schutz von Boden, Grundwasser, Luft und Klima sind ebenfalls einzuhalten. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die einzusetzenden Techniken und Stoffe der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursachen werden.

U2.b)2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen

Inanspruchnahme von Boden für die vorliegende Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,18 ha. Hiervon umfasst ein Anteil von 0,514 eine Fläche für die Landwirtschaft und ein Anteil von 0,548 ha die Fläche eines bereits zurück gebauter baulicher Anlagen (Gewächshaus, Betonfläche) sowie Ruderalflächen und Ablagerungsfläche.

Diese Fläche wird zu einem Anteil von 0,715m² für das geplante allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen. Entsprechend der geplanten GRZ 0,2 zuzüglich 50% Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO GRZ 0,3 dürfen auf dieser Fläche max. 2.145m² versiegelt werden. Die übrige Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Auf der übrigen Fläche des Plangebietes von 0,465 ha werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Erweiterung eines Feldgehölzes am Graben sowie zu weiteren Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes getroffen.

Anlagebedingt werden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die vorliegende Planung wie folgt vorbereitet:

- Verdichtung des Bodens durch Befahren des Plangebietes durch Baufahrzeuge und durch zeitweise Lagerung von Baumaterial,
- Abtragen des Oberbodens im Zuge von Baumaßnahmen,
- geplante Versiegelung durch geplante bauliche Nutzungen im Plangebiet maximal 2.145m²

Zugleich hat die Umsetzung der vorliegenden Planung folgende positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen (Gewächshaus und Zuwegung) ist im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits erfolgt (Anrechnung 412,5m²)
- Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Verfestigung durch Befahren mit landwirtschaftlicher Technik) unterbleiben

Betriebsbedingt ergeben sich aus der vorliegenden Planung folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Entwicklung naturnaher Bodenstrukturen durch gärtnerische Nutzung auf 70% der geplanten Wohngebietsfläche
- Lockerung des Bodens durch tiefwurzelnde Gehölze, die als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet zu pflanzen sind

Insgesamt bereitet die vorliegende Planung Auswirkungen auf das Schutzgut durch die geplante Versiegelung vor, die auszugleichen.

Hieraus ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser, Flora, Fauna, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt.

U2.b)3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen

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 0,2 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.

Das Plangebiet hat entsprechend dem vorliegenden vermessenen Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) ein Gefälle in Richtung Süd und ein leichtes Gefälle in Richtung West.

An der östlichen Plangebietsgrenze grenzt eine Ackerfläche an, die ebenfalls in Richtung Süd zum Hörstegraben abfällt. Zum Plangebiet hin ist ebenfalls ein geringes Gefälle der Ackerfläche vorhanden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen

einer flächigen Gehölzpflanzung mit einer Breite von 9m, im nördlichen Teil von 11,6m geplant. Diese Fläche bildet einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbaugrundstücken und der angrenzenden Ackerfläche. Bei einem Starkregenereignis würde das Wasser auf der Ackerfläche, das nicht ausreichend schnell versickern kann, vorrangig in Richtung Hörstegraben ablaufen. Die geplante Gehölzfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze könnte seitlich ablaufendes Wasser aufnehmen, falls dieses anfällt.

Inanspruchnahme Schutzgut Wasser für die vorliegende Planung

- keine erhebliche Inanspruchnahme der Ressource Wasser, Niederschlagswasser versickert weiterhin im Plangebiet

Anlagebedingt werden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die vorliegende Planung wie folgt vorbereitet:

- keine erheblichen Auswirkungen, da das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu versickern ist

Betriebsbedingt ergeben sich aus der vorliegenden Planung folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- keine erheblichen Auswirkungen, da das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu versickern ist

Insgesamt bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor.

U2.b)4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen

U2.b)4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)

Der **Fahrzeugverkehr** des geplanten Wohngebietes und die Beheizung der Gebäude im Plangebiet können zur Freisetzung von Feinstaub und klimaschädlichen Gasen führen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ergeben sich hieraus jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

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-Wärmeengesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

U2.b)4.2 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

In Folge des Klimawandels kann es verstärkt zu Extremwetter-Ereignissen kommen. Hierzu zählen insbesondere Stürme, längere Hitze- Trockenperioden sowie Starkniederschläge.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Hörstegrabens (Koppelgrabens). In der vorliegenden Planung wird der tiefer liegende Bereich des Plangebietes nahe dem Graben von Bebauung freigehalten.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich, der durch Schichtenwasser betroffen sein kann. Bei der Objektplanung sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet auf der Grundlage entsprechender Gutachten zu berücksichtigen.

Die statischen Anforderungen bezüglich der Einwirkungen von Wind sind ebenfalls in der Objektplanung entsprechend den geltenden technischen Normen und Richtlinien zu beachten.

U2.b)4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut lokales Klima, Luft, Wechselwirkungen

Die Bebauung des Plangebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung, das Plangebiet auch bisher hierfür keine besondere Bedeutung hat.

Die geplante Bebauung und die geplanten Gehölzpflanzungen führen zu einer Minderung der Windgeschwindigkeit und Vergrößerung der Verschattung.

Es bestehen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Flora, Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Menschen / Gesundheit.

U2.b)5. Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen

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

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu einer Vergrößerung der biologische Vielfalt durch Gartennutzung im Vergleich zur vorangegangenen Ackernutzung und durch Anpflanzungen standortgerechter Gehölze.

Die wertvollen und zu erhaltenden Biotope sind im Plangebiet auf den Südtel beschränkt (Flst.166 Flur 7). Hier wurde allerdings in der Vergangenheit das einst vorhandene Niedermoor in der Entwässerungsrinne des Koppelgrabens durch Verkippung von Böden überdeckt, der natürliche Bachlauf vertieft und zu einem V-förmig eingeschnittenen Graben „melioriert“.

Die **grabenbegleitende nitrophile Hochstaudenflur (05141)** im Bereich der nördlichen Grabenböschung des Koppelgrabens ist geprägt von Brennessel und Klette aber auch von Mädesüß und Blutweiderich. Das Biotop am Grabenrand unterliegt allerdings der Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband, der den freien Wasserabfluss zu gewährleisten hat. Es wird daher in regelmäßigen Abständen gemäht, gekrautet bzw. ausgehieft. Der Bebauungsplan greift in dieses Biotop nicht ein.

Der **standorttypische Gehölzsaum an Gewässern (07190)** nördlich an die grabenbegleitende Staudenflur angrenzend besteht aus Strauch- und Baumweiden, die auf dem belüfteten Torfboden der Koppelgrabensenke stocken. Der ökologische Wert dieses Biotops begründet sich in der Wirksamkeit als Trittstein im Biotopverbundsystem (s.o.) Der Bebauungsplan greift in dieses Biotop nicht ein.

Die in der Vergangenheit vorgenommenen Bodenablagerungen geschahen über den Torfböden auf Flurstück 166 vom Gartenweg ausgehend. Die Fläche ist heute glattgeschoben und bedeckt mit **künstlich begründeter Gras- und Staudenflur (Ansaat) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung - von Gräsern dominiert (03411)**

Am nordöstlichen Rand der ehemaligen Aufschüttungsfläche zwischen Aufschüttung und Ackerfläche ist ein florenfremder Bestand des sich expansiv ausbreitenden Sachalin-Knöterichs aufgewachsen. Diese Staude hat sich auch westlich des Gartenweges bereits ausgebreitet (**sonstige ruderele Staudenfluren (03249)**).

Der Bebauungsplan greift in diese beiden Biotope insofern ein, als er die Fläche zur Realisierung von Eingriffsausgleichsmaßnahmen heranzieht. Durch flächige Gehölzpflanzung soll das benachbarte Biotop des standorttypischen Gehölzsaums am Koppelgraben in seiner Funktion im Biotopverbund gestärkt werden. Der florenfremde Sachalin-Knöterich-Bestand ist in diesem Zusammenhang zu beseitigen.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund, da der hierfür relevante Bereich am Graben von baulichen Nutzungen nicht in Anspruch genommen sondern naturräumlich aufgewertet wird.

Es bestehen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora, Fauna, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild.

U2.b)6. Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Baumbestand, Wechselwirkungen

Eingriffe in geschützte Pflanzenarten werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, da zur Umsetzung der Planung keine Eingriffe in Gehölzbestanderforderlich sind. Auch erheblich Eingriffe in eine Staudenflur erfolgen nicht, da die baulich zu nutzenden Bereiche zu großen Teilen bisher als Intensivacker genutzt wurden.

Positive Auswirkungen entstehen durch die geplante Beseitigung des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) als standortfremde Pflanze nahe dem Graben sowie durch geplante Gehölzpflanzungen als geplanter Ausgleich nach dem Naturschutzrecht.

Ein im Plangebiet vorhandenes Feldgehölz am Graben wird im Ergebnis der Planung erhalten und erweitert.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 08.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der unteren Forstbehörde zu dem o.g. Bebauungsplan. Bei diesem Vorhaben ist kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Die Erhaltung und Erweiterung des Flurgehölzes im südlichen Teil des Planungsgebietes (Flurstück 166) findet unsere Zustimmung. Weitere forstrechtliche Belange sind durch dieses Vorhaben nicht berührt.“

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte mit Schreiben vom 06.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

„die untere Forstbehörde, vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan Nr. 54/2015 der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung.

Laut Bauplan ist bei der Gestaltung des Wohngebietes kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG)1 betroffen.

Dass der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt, findet unsere Zustimmung.

Dem im südlichen Teil des Planungsgebietes angedachten flächigen Gehölzanbau können wir zustimmen.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bauungsplan.“

U2.b)7. Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz, Wechselwirkungen

Im Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil der Begründung dieses Bauungsplanes ist, wurden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fauna wie folgt ermittelt:

Avifauna

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten des **Stars** (3 Brutpaare in Baumhöhlen der Weide im Südosten des Plangebietes) nachgewiesen. In Bezug auf diese nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten könnten Eingriffe in den betreffenden Gehölzbestand während der Brutzeit der Vögel zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) führen. Da im Bauungsplan die Festsetzung des Gehölzbestandes zum Erhalt gemäß §9(1)25b BauGB geplant ist, werden im Rahmen der vorliegenden Planung mögliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet festgestellten Fortpflanzungsstätten vermieden.

Am zwischenzeitlich **rückgebauten Gewächshaus** im Plangebiet waren bei den Begehungen keine genutzten Nistplätze oder Altnester von Brutvögeln festgestellt worden. Auch Höhlungen, die als Brutplatz geeignet wären, wurden nicht festgestellt. Die Abrissarbeiten des Gewächshauses im Plangebiet sind darüber hinaus außerhalb der Brutzeit von Nischenbrütern erfolgt. Deshalb können Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten im Zusammenhang mit dem Rückbau des Gewächshauses im Plangebiet ausgeschlossen werden.

In Bezug auf sich **zukünftig im Plangebiet möglicher Weise ansiedelnde Brutvogelarten** ist vorsorglich folgendes zu beachten:

Zur Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in Gehölze und kein weiterer Rückbau baulicher Anlagen erforderlich, sodass hierdurch keine Verbotstatbestände in Bezug auf den Artenschutz ausgelöst werden können. Durch bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) von Bodenbrütern kommen. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche im Plangebiet, die teilweise unter Folie erfolgte, kam es während des Planungszeitraumes jedoch nicht zur Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten.

Sofern die Arbeiten zur Erschließung außerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern begonnen werden, werden Beeinträchtigungen von bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen.

Reptilien

Lebensräume, die für die Zauneidechse geeignet wären, insbesondere leicht grabfähige Rohbodenstandorte, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden worden. Lebensräume, die für die Regeneration der Ringelnatter geeignet wären, wurden ebenfalls nicht vorgefunden. Der i.d.R. durchgängig Wasser führende Graben am Südrand des Plangebietes stellt zumindest ein potenzielles Nahrungshabitat für die Ringelnatter dar.

Reptilien wurden bei den bisherigen Erfassungen im Plangebiet nicht festgestellt. Deshalb bereitet die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von Reptilien vor.

Amphibien

Die Ergebnisse der insbesondere auf die Frühjahrswanderung der Amphibien ausgerichteten Begehungen in den Monaten März bis April 2016 aber auch die Ergebnisse der übrigen Erfassungen lassen darauf schließen, dass das an den Koppelgraben grenzende Plangebiet nur in geringem Maße für Amphibien von Bedeutung ist. Lediglich der direkt an den Koppelgraben anschließende Bereich, der nicht landwirtschaftlich genutzt ist, ist als Refugium und Nahrungshabitat für Amphibien eingeschränkt geeignet.

Da eine bauliche Nutzung des Bereichs am Graben nicht geplant ist und gemäß den geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes Einzäunungen für Amphibien durchlässig sein müssen und eine mögliche Wanderung deshalb nicht behindert wird, bereitet die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von Amphibien vor.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurde nur in geringem Umfang Flugaktivität von Fledermäusen festgestellt. Der Baumbestand im Plangebiet weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Nachgewiesen wurde eine solche Nutzung jedoch nicht.

Bei der Begehung des 2017 zwischenzeitlich rückgebauten Gewächshauses im Nordteil des Plangebietes wurde festgestellt, dass hier im Winter der Frost eindringt. Als frostfreie Überwinterungsquartiere für Fledermäuse waren die baulichen Anlagen im Plangebiet deshalb nicht geeignet. Das Gewächshaus wies auch keine geeigneten Versteckmöglichkeiten als Sommerquartier für Fledermäuse auf.

Deshalb bereitet die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von Fledermäusen vor.

Biber, Fischotter

Bereits in den Voruntersuchungen zum Trittsteinsystem / Biotopverbund wurde die Anwesenheit beider Säugerarten westlich des Plangebietes (mind. 2 Rutschen (Einstiege) am Koppel-Graben auf Höhe der Lotos-Teiche im Schaugarten) und östlich des Plangebietes (Aussagen des Fischereipächters am Mühlensee) festgestellt.

Im Zuge der Begehungen wurde mehrfach und anlässlich verschiedener Begehungen frische Biber-Fraßspuren am Bestand der Strauchweiden am Rande des Koppelgrabens festgestellt.

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Der angrenzende Südteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Die Fläche erhält zudem eine Pflanzbindung zur Entwicklung flächiger Gehölzpflanzungen.

Deshalb bereitet die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von Biber, Fischotter vor.

Weitere Arten

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2016 erfolgten keine Nachweise bzw. Hinweise für Vorkommen weiterer geschützter Arten. Deshalb bereitet die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von weiteren geschützten Arten vor.

U2.b)8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird der bisherige Weitblick vom Gartenweg über die Ackerfläche eingeschränkt. Zugleich erfolgt eine Neugestaltung der Ortsbildes durch eine Wohnbebauung, die sich in das umgebende Siedlungsbild einfügt.

Mit der geplanten Beseitigung des standortfremden Bewuchses mit Sachalin-Staudenknöterich (*Reynoutria sachalinensis*) nahe dem Graben wird die hierdurch verursachte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beseitigt.

Insgesamt verursacht die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Landentwicklung und Flurneuordnung

teilte mit Schreiben vom 22.06.2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine gesonderten Anforderungen:

Die Aufnahme von weiteren gestalterischen Vorgaben wie Dachfarbe und eine ortstypische Fassadengestaltung zum Erhalt des dörflichen Charakters von Schwante, wird für notwendig erachtet.“

Dem Einwand wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Da die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes bezüglich der Fassadengestaltung, Dachformen und -farben einen erheblichen Gestaltungsspielraum aufweisen, besteht eine städtebauliche Rechtfertigung für entsprechende Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nicht. Aus diesem Grund trifft der vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen.

U2.b)9. Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U2.b)9.1 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den betreffenden Schutzgebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete haben wird oder vorbereitet.

U2.b)9.2 Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

Es liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines dieser Schutzgebiete.

U2.b)10. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

U2.b)10.1 Altlasten

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

U2.b)10.2 Munitionsbergung

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. (siehe unter U1.b) 9.1)

U2.b)10.3 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf den Immissionsschutz. Sie ist solchen Beeinträchtigungen auch nicht ausgesetzt. (siehe unter U1.b) 11.2)

U2.b)11. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Verkehr, Erholungsnutzung

Die vorliegende Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Schutzgut Mensch, Verkehr, Erholungsnutzung. (siehe unter U2.a) 10.)

U2.b)12. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale erfasst oder bekannt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar. (siehe unter U1.b) 10.)

U2.b)13. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Soweit die durch die vorliegende Planung verursachten Auswirkungen wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern verursachen, sind diese unter U2.b)2.ff. benannt. In der nachfolgenden Übersicht werden die Wechselwirkungen nochmals übersichtsartig dargestellt.

Übersicht der Wechselwirkungen der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Wechselwirkung zu / Schutzgüter	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Luft	Klima	Orts- und Landschaftsbild	biologische Vielfalt	Menschen / Gesundheit	Kultur- und Sachgüter
Boden		X	X	X	X	X	X	X		
Wasser	X		X	X						
Luft										
Tiere	X			X				X		
Pflanzen	X	X	X		X	X	X	X	X	
Klima				X	X			X	X	
Landschaft / Ortsbild	X	X	X	X		X		X		
biologische Vielfalt	X	X	X	X	X	X	X			
Menschen / Gesundheit	X	X		X		X	X			
Kultur- und Sachgüter										

X es bestehen Wechselwirkung zu

U2.b)14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle durch Rückbau baulicher Anlagen, Beseitigung schadstoffbelasteter Böden und Auffüllungen

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine **Angebotsplanung** handelt, besteht ein Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet. In Abhängigkeit hiervon können unterschiedliche Arten und Mengen von Abfällen anfallen.

Entsprechend des Nutzungsspektrums des allgemeinen Wohngebietes besteht ein Spielraum für mögliche Nutzungen im Plangebiet und die hierbei anfallenden Abfälle.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es sich um siedlungstypische Abfälle, Hausmüll und Wertstoffe handelt, die dem Recycling zuzuführen sind.

Die zu erwartenden Abfallmengen sind nach dem vorliegenden Planungsstand nicht genau abschätzbar. Im Plangebiet werden voraussichtliche 9 Baugrundstücke entstehen, die mit den zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes bebaut werden können. Sehr wahrscheinlich ist eine Nutzung durch Einfamilienwohnhäuser. Demnach ist eine Abfallmenge zu erwarten, die ca. 9 Haushalten entspricht. Sofern Nicht-Wohnnutzungen im Plangebiet realisiert werden, würde sich wegen der begrenzten zur Verfügung stehenden Geschossfläche im Plangebiet hierdurch die Möglichkeit zu Errichtung von Wohnnutzungen entsprechend einschränken, sodass sich aus hieraus nicht wesentlich mehr Abfall ergeben würde.

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über den Gartenweg.

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- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

U2.b)15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die gesetzlichen Anforderungen und Richtlinien für den Schutz des Bodens und des Grundwassers zu beachten, um Gefährdungen des Bodens, des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Plangebietes ergeben sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), die über die typischen Risiken von Wohngebieten hinausgehen.

Grundsätzlich besteht eine Gefährdung durch Brände. Hierdurch entstehen Risiken für die menschliche Gesundheit und für die Umwelt durch giftige Gase, feuerbedingte Einsturzgefahr von Gebäuden und durch Wärmeentwicklung. Diese Gefahr ist durch die Beachtung der gesetzlichen Regelungen zum Brandschutz (insbesondere BbgBO) zu minimieren. Im Übrigen bestehen die ortsüblichen Vorkehrungen für eine Brandbekämpfung durch die Feuerwehr.

U2.b)16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

In der Umgebung des Plangebietes sind keine weiteren Planvorhaben vorhanden, die in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung zu einer kumulierenden Wirkung führen könnten.

U2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

U2.c)1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht

Vermeidung

Durch die vorliegende Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wie folgt vermieden:

- Wahl eines Standortes, der bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen ist; Hierdurch werden zusätzliche Eingriffe durch zusätzlich erforderliche Erschließungsflächen vermieden

- Das bereits vorhandene Feldgehölz wird zur Erhaltung gemäß §9(1)25b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch werden Eingriffe in diesem Bereich und vermieden.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Ausgleich

Im Bebauungsplan sind folgende **zeichnerische Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen** geplant:

Ausgleichsmaßnahme	Teilfläche 1	Teilfläche 2	gesamt
Fläche für Maßnahmen (§9(1) 20. BauGB, Erweiterung Feldgehölz (ca. m ²))		1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)	1.766 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.766m ² Erweiterung Feldgehölz)
Fläche zum Anpflanzen an der östlichen Plangebietsgrenze als selbständige Festsetzung + auf Baugebietsfläche (§9(1)25a BauGB (ca. m ²))	533m ² +167m ² =697m ² (ausreichend groß für erforderliche 533m ² +160m ² =693m ² Gehölzfläche)	1.006 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1006m ² Gehölzfläche)	1.703 m ² (ausreichend groß für erforderliche 1.699m ² Gehölzfläche)

Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen nach §9(1)25a BauGB erfolgt im Bebauungsplan außerhalb der Baugebietsfläche als selbständige Festsetzung und teilweise auch überlagernd auf der Baugebietsfläche. Die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen nach §9(1) 20. BauGB (Erweiterung Feldgehölz) erfolgt ebenfalls als selbständige Festsetzung. Das bereits vorhandene Feldgehölz wird zur Erhaltung gemäß §9(1)25b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch werden Eingriffe in diesem Bereich vermieden.

Der Bebauungsplan sieht dem entsprechend folgende **textliche Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht** vor:

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

6.1 Teilfläche 1

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 1 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 1, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,163 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

6.2 Teilfläche 2

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 2 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

(1) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,191 sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 m² Feldgehölz herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Zuvor sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Bestände des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) zu entfernen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

(2) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,191 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

Der Rückbau des Gewächshauses und der Versiegelungen im Plangebiet, der mit 412,5 m² als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Versiegelungen im Plangebiet angerechnet wird, ist bereits im Vorgriff dieser Planung erfolgt.

Die Sicherung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan.

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.

U2.c)2. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

Im Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen für das Schutzgut Fauna / Artenschutz wie folgt ermittelt:

Brutvögel

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf Brutvögel im **Gehölzbestand am Graben** ist folgende **Festsetzung im Bebauungsplan** geplant:

- Festsetzung der vorhandenen Gehölzfläche am Graben, in der sich auch die Altbäume mit Nisthöhlen befinden, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Neben Niststätten für Vögel könnten Baumhöhlen ganzjährig als Quartier von streng geschützten **Fledermäusen** (Chiroptera) genutzt werden.

Amphibien

Da sich in der Umgebung des Plangebietes Gewässer befinden, die als Fortpflanzungsstätte für Amphibien geeignet sind, kann eine Nutzung des Plangebietes für die Wanderung von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung ist im Entwurf des Bebauungsplanes folgende textliche Festsetzung geplant:

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

6.3 *Teilfläche 1 und 2*

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Der angrenzende Südteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Die Fläche erhält zudem eine Pflanzbindung zur Entwicklung flächiger Gehölzpflanzungen.

Fledermäuse

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können. Für diesen Gehölzbestand (Feldgehölz) ist im Bebauungsplan eine Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Durch diese Maßnahme werden drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vermieden.

Biber / Fischotter

Der vorhandene Gehölzbestand am Graben ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs vorgesehen. Der angrenzende Südteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Die Fläche erhält zudem eine Pflanzbindung zur Entwicklung flächiger Gehölzpflanzungen.

U2.c)3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum 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 auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

U2.c)4. Vermeidung von Unfällen und Havarien

Für Bauvorhaben im Plangebiet gelten die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gemäß BbgBO in Verbindung mit jeweils geltenden Spezialvorschriften, die zu beachten sind.

Bei Baumaßnahmen und beim Betrieb baulicher Anlagen sind die jeweils geltenden Anforderungen an den Gesundheits- Arbeits- und Brandschutz zu beachten.

Beim Einsatz gefährlicher Stoffe gelten die einschlägigen Sicherheitsvorschriften. Die betrifft insbesondere auch wassergefährdende Stoffe.

U2.c)5. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Schmutzwasser

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasserentsorgung herzustellen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Im Klärwerk Kremmen erfolgt die fachgerechte Reinigung des zentral abgeleiteten Schmutzwassers.

Niederschlagsentwässerung

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

Abfälle durch Nutzung des geplanten allgemeinen Wohngebietes

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine **Angebotsplanung** handelt, besteht ein Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet. In Abhängigkeit hiervon können unterschiedliche Arten und Mengen von Abfällen anfallen.

Entsprechend des Nutzungsspektrums des allgemeinen Wohngebietes besteht ein Spielraum für mögliche Nutzungen im Plangebiet und die hierbei anfallenden Abfälle.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es sich um siedlungstypische Abfälle, Hausmüll und Wertstoffe handelt, die dem Recycling zuzuführen sind.

Die zu erwartenden Abfallmengen sind nach dem vorliegenden Planungsstand nicht genau abschätzbar. Im Plangebiet werden voraussichtliche 9 Baugrundstücke entstehen, die mit den zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes bebaut werden können. Sehr wahrscheinlich ist eine Nutzung durch Einfamilienwohnhäuser. Demnach ist eine Abfallmenge zu erwarten, die ca. 9 Haushalten entspricht. Sofern Nicht-Wohnnutzungen im Plangebiet realisiert werden, würde sich wegen der begrenzten zur Verfügung stehenden Geschossfläche im Plangebiet hierdurch die Möglichkeit zu Errichtung von Wohnnutzungen entsprechend einschränken, sodass sich aus hieraus nicht wesentlich mehr Abfall ergeben würde.

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über den Gartenweg.

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- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

U2.c)6. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität und steht dem Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

U2.d) In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

U2.d)1. Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Nutzung

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bisher teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche des Plangebietes nur teilweise zweckentsprechend landwirtschaftlich nutzbar und im Übrigen auch in ihrem naturräumlichen Wert eingeschränkt.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung im Plangebiet würde der Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer unterbleiben. Die geplante Verbesserung der Nutzung des bestehenden Gartenweges als Erschließungsanlage für anliegende Baugrundstücke und der Lückenschluss innerhalb der Siedlungsstruktur würde nicht erfolgen.

Aus diesen Gründen wurde die Planungsalternative der Beibehaltung der bisherigen Nutzung im Plangebiet nicht gewählt.

U2.d)2. Planungsalternative Wahl eines anderen Planungskonzeptes

Folgende Nutzungsalternativen drängen sich für ein verändertes Planungskonzept auf, die aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

- Planung einer anderen baulichen Nutzung

Dies Alternative wurde nicht gewählt, da hierdurch das Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des dringenden Wohnbedarfes in einem allgemeinen Wohngebiet nicht erreicht werden könnte.

- Planung einer Bebauung mit größerer Bebauungstiefe, z. B. in 2 Baureihen (mit Hinterliegergrundstücken)

Dies Alternative wurde nicht gewählt, da durch die vorliegende Planung lediglich die vorhandene Erschließung durch den Gartenweg für einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde genutzt und die vorhandene Lücke in der Siedlungsstruktur (mit Ausnahme des Grabenbereichs) geschlossen werden soll. Eine erhebliche Verdichtung oder Ausweitung der Siedlungsstruktur zu Lasten der Fläche für die Landwirtschaft ist am Standort des Plangebietes jedoch nicht geplant. Nach den Planungszielen der Gemeinde soll eine erhebliche Erweiterung der Siedlungsstruktur den Standorten im Nahbereich der Haltepunkte der Regionalbahn und hier insbesondere dem Haltepunkt Vehlefanz vorbehalten bleiben. Das Plangebiet hat mit der nahegelegenen Bushaltestelle am Mittelweg zwar einen Anschluss an den ÖPNV, liegt jedoch nicht im Nahbereich eines Haltepunktes der Regionalbahn. Aus diesen Gründen wurde diese Planungsalternative nicht gewählt.

- Planung einer straßenbegleitenden Bebauung bis an den Hörstegraben (Koppelgraben) als Lückenschluss

Dies Alternative wurde nicht gewählt, da der Bereich am Graben zum Naturraum des Grabens gehört und in Bezug auf den Artenschutz (Fischotter, Bieber, Brutvögel, Fledermäuse) von Bedeutung ist. Zugleich liegt der Bereich tiefer im Gelände und ist deshalb als Retentionsraum von Bebauung frei zu halten.

- Wahl anderer Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 21.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung u. a. mit:

„Die Anrechnung des Abrisses eines Gewächshauses auf der Planungsfläche als Ausgleichsmaßnahme wird abgelehnt, da der Abriss auf den eingetragenen Baufeldern ohnehin erfolgt wäre und Maßnahmen die vor der Beschlussfassung des B-Planes erfolgt sind nicht anrechenbar sind.

Wir schlagen stattdessen die Anlage einer Grabentasche als Amphibienlaichgewässer am Koppelgraben und eine Anhebung der Grabensohle durch den Einbau von Sohlgleiten als Ausgleichsmaßnahme vor. Hierfür würde sich der Bereich der Weiden am Graben eignen, der scheinbar ehemals ein Kleingewässer war. Der Graben soll mit einer Staumöglichkeit versehen werden, damit ein dauerhaftes Gewässer entstehen kann. Hier wäre es auch möglich, dass anfallende Regenwasser der Grundstücke einzuleiten.“

Dem Vorschlag wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die naturnahe Gestaltung von Gewässern ist grundsätzlich ein anzustrebendes Planungsziel und kann insbesondere als Ausgleich für Eingriffe in Gewässerbereiche geeignet sein. Solche Eingriffe bereitet die vorliegende Planung jedoch nicht vor.

Der vorliegend vorbereitete Eingriff durch Versiegelung soll durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die dem vorrangig betroffenen Schutzgut Boden zu Gute kommen. Hierzu gehören Entsiegelungen und Gehölzpflanzungen.

Veränderungen an Gewässern und das Einleiten von Niederschlagswasser bedürfen zudem einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese liegt für die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht vor. Das Anlegen einer Grabentasche oder andere Veränderungen des Gewässers stellen ggf. selbst einen Eingriff nach dem Naturschutzrecht dar, der wiederum auszugleichen wäre.

Aus den genannten Gründen wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht gewählt.

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 21.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung u. a. mit:

„An den Grenzen zur Wohnbebauung könnten Lesesteinhaufen, als Winterquartier für Amphibien und Reptilien, angelegt werden.“

Dem Vorschlag wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung bereitet keine Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien vor. Deshalb bietet sich hieraus keine rechtliche Grundlage für die Festlegung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 21.06.2018 zum Entwurf der Bauleitplanung u. a. mit:

„Der als Erschließungsstraße vorgesehene Gartenweg sollte zu einer Allee aufgewertet werden, wobei die bereits vorhandenen Bäume integriert werden und mit einheimischen Gehölzen der Pflanzlisten gemäß des Erlasses der Ministerien in Brandenburg von 2013 ergänzt werden können.“

Dem Vorschlag wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung bereitet keine Eingriffe in Gehölze vor. Deshalb bietet sich hieraus keine rechtliche Grundlage für die Festlegung der vorgeschlagenen Alleepflanzung entlang des Gartenweges.

Grundsätzlich sind Straßenbaumpflanzungen in Siedlungsgebieten anzustreben. In wieweit die vorgeschlagene Alleepflanzung am Gartenweg unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes und der Niederschlagsentwässerung grundsätzlich realisierbar wäre, bedürfte ggf. einer gesonderten Prüfung.

Die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen sowie die Fertigstellung der Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage wurde in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

U2.d)3 Standortalternativen

Die möglichen Standortalternativen für die Entwicklung von Wohnstandorten in der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan. Der möglichen Darstellung von Wohnentwicklungsflächen in der Gemeinde Oberkrämer sind durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Grenzen gesetzt.

Nach dem LEP B-B hat die Gemeinde Oberkrämer keine besondere Gemeindefunktion und keinen Anteil am Entwicklungsraum Siedlung. (siehe unter U1.b) 1.1)

In der Gemeinde Oberkrämer lebten 2008 ca. 10.700 Einwohner. Bei 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Ziel 4.5 LEP B-B) ergibt sich eine Fläche von **ca. 5,35 ha** die im Zeitraum von 10 Jahren, also **bis 2019**, für **zusätzliche Wohnsiedlungsflächen** in der Gemeinde Oberkrämer in Anspruch genommen werden könnte. Hierzu zählen nicht die Vorhaben, für die bereits vor 2009 rechtskräftige Bebauungspläne existierten, bzw. die als Planungsmaßnahmen der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB entwickelt werden könnten.

Gegenwärtig erfolgt eine **Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.**

Entsprechend dem Vorentwurf der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer wird einschließlich der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Wohngebietsfläche von ca. 0,71 ha die Entwick-

lungsoptionen gemäß LEP B-B von 5,35 ha Wohnentwicklungsfläche in der Gemeinde Oberkrämer im Zeitraum 2009 bis 2019 nicht überschritten. Hierdurch erfolgt eine Anpassung der Planung an Ziel 4.5 LEP B-B. Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung insgesamt siehe unter U1.b) 1.1.

Dem gegenüber steht ein erheblicher Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer, der auf den gegenwärtig verfügbaren Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann.

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

Auch wenn alle verfügbaren und mit angemessenem Aufwand erschließbaren Wohnentwicklungsstandorte in der Gemeinde Oberkrämer entwickelt werden, die mit dem LEP B-B vereinbar sind, kann gegenwärtig der Eigenbedarf der Gemeinde nicht gedeckt werden.

Insofern ergeben sich keine Standortalternativen für die Entwicklung des geplanten Wohnstandortes auf der Planungsebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

U2.d)4. Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Mit der vorliegenden Planung werden im Plangebiet die Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Entlang der vorhandenen kommunalen Erschließungsstraße sollen auf ca. 180m Länge ca. 9 Baugrundstücke mit ca. 40m Grundstückstiefe und einer minimalen Grundstücksgröße von 700m² gebildet werden. Hierdurch erfolgt der Lückenschluss der Bebauung entlang der Ostseite des Gartenweges, mit Ausnahme der Grabenbereiche des Hörstegrabens (Koppelgrabens). Durch den Lückenschluss soll der Gartenweg als vorhandene Erschließungsanlage besser genutzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Plangebiet eine ortsübliche Bebauung und Durchgrünung planerisch gesichert werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür wurden im Vorgriff auf die vorliegende Planung ein vorhandenes Gewächshaus und Bodenbefestigungen rückgebaut und es sollen Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebietes am Graben und im Osten des Plangebietes als Abschluss der Siedlungsfläche zur Ackerfläche hin angelegt werden.

Auf Grund der baulichen und demografischen Entwicklung besteht in der Gemeinde Oberkrämer ein erheblicher Wohnbedarf. (siehe unter 2.2) Die vorliegende Planung soll zur Deckung dieses Bedarfes beitragen. Die Gemeinde strebt hierbei aus Gründen der Erschließungsökonomie auch die bauliche Entwicklung von Flächen an, die bereits durch öffentliche Straßen erschlossen sind.

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, war bisher teilweise mit einem Gewächshaus und einer Betonfläche bebaut, die als Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff auf die vorliegende Planung rückgebaut wurden. Von der insgesamt 1,18 ha großen Fläche des Plangebietes ist nur ein Anteil von ca. 0,51 ha als Acker genutzt.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Bebauung in einer Baureihe entlang des Gartenweges vorgesehen. Durch die Nutzung des vorhandenen Gartenweges für die Erschließung wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für Erschließungsanlagen vermieden. Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf eine Baureihe entlang der bestehenden Straße wird ein Lückenschluss der Bebauung auf der Ostseite des Gartenweges erreicht, ohne durch eine bauliche Nutzung in die Tiefe, zum Beispiel durch Hinterliegergrundstücke, zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht erfolgen im Plangebiet durch Abrissmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie durch Erweiterung eines Feldgehölzes auf einem anthropogen überformten Moorstandort, der bisher weder landwirtschaftlich noch in anderer Weise nutzbar war und bisher auch nicht die Qualität eines geschützten Biotops hat.

Somit entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

U3.a).1 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des Bestandes im Plangebiet verwendet wurden

- vermessener Lage- und Höhenplan, vorliegend als dwg-Datei
- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2016, u. a. LUMIX Panasonic DMC-FZ62
- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig GbR 2016 / 2017

U3.a).2 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden

Vögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden Begehungen gemäß der unten aufgeführten Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet bereits vor dem Laubaustrieb nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Das im Plangebiet vorhandene Gewächshaus wurde auf Vogelnester mit aktueller Nutzung oder aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62

Folgende Arten wurden mit Klangattrappen* verhört:

- Ortolan, - Garten- oder auch Fettammer

* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

Zwischen dem 22.10.2015 und 19.07.2016 erfolgten 13 Begehungen des Plangebietes. Dazu wurde das Gebiet systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Amphibien- und Reptilienfauna bzw. von Fledermäusen und semiaquatischen Säugern.

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

Reptilien

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

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)

- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

- Erfassungen im Bereich der Schutt- und Totholzablagerungen am Südrand des Plangebietes (neben dem Graben zur Feststellung des Bestandes auch anderer Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) sowie in den Ruderalflächen neben den Gewächshausruinen im Norden des Plangebietes

Nachweismethoden

1. Nachweis durch Beobachtung

2. Das Wenden von Steinen, Totholz, Bauschutt (auf der Ablagerungsfläche am Graben) etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)

3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze, vorwiegend auch entlang von Gehölzsäumen sowie Bereichen mit Versteckmöglichkeiten, in die sich die Tiere schnell zurückziehen können und deshalb in deren Nähe zum Sonnen aufhalten. Wegen der geringen Größe des Untersuchungsgebietes wurden keine Transekte zur Erfassung eingerichtet.

Im Zeitraum Frühjahr-Sommer 2016 wurden 4 Schwerpunktbegehungen an geeigneten Tagen zur Erfassung von Zauneidechsen vorgenommen: 09.05., 06.06., 08.06., 03.07. 2016.

Neben möglichen Zauneidechsenbeständen wurden auch potentielle Habitate der Ringelnatter am Hörstegraben untersucht.

Wegen der eindeutig negativen Begehungsergebnisse bezüglich der Zauneidechse konnte auf weitere Begehungen zur Erfassung möglichen Jungtierbestandes (September bis Oktober) verzichtet werden.

Amphibien

Das Gewässer 2. Ordnung Hörstegraben (Koppelgraben), welches Plangebiet am Südrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Untersucht wurde die Funktion als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Das Gewächshaus wurde auf seine Eignung als Winterquartier für Amphibien überprüft.

Nachweismethoden

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Totholz, etc. (unter diesen halten sich oft Amphibien - insbesondere Kröten - auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Amphibienlebensräume: Zur Ermittlung des Wandergeschehens wurde zum Zeitpunkt der Frühjahres-Amphibienwanderung der Randbereich des Grabens und der Südteil des Plangebietes während der Abenddämmerung unter Zuhilfenahme starker Leuchten auf das Vorhandensein wandernder Amphibien abgesehen.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgt seit Ende März 2016, um festzustellen, ob sich auf im Plangebiet in den vorhandenen Höhlungen des Baumbestandes oder im Gewächshaus Sommer- oder potentielle Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Bewertung des Gebietes für ggf. nachgewiesene Fledermauspopulationen zu treffen.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug.

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

Biber, Fischotter

Der das Plangebiet am Südrand begrenzende Hörstegraben (Koppelgraben) ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurde bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die Feuchtgebiete des Ziethener Luchs westlich des Plangebietes mit der künstlichen weitflächigen Wasserlandschaft des Mühlensees östlich des Plangebietes. Das Mühlensee-Gebiet ist ein bekanntes Habitat für Fischotter und Biber. Untersucht wurde die Funktion des Hörstegrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Nachweis durch Fraßspuren, Kotplätze, Rutschen u.ä.

weitere Arten

Neben der gezielten Erfassung o.g. Zielarten galten die Begehungen auch immer der Erfassung anderer geschützter Arten (Insekten, Mollusken, Flora)

U3.a)3 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten in Bezug auf die Planungsebenen des Bebauungsplanes keine Schwierigkeiten auf.

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt

Für das Plangebiet ergibt sich neben der Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Monitoringbedarf.

U.3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das **Plangebiet** liegt im OT Schwante im Südwesten der Siedlung Neu Schwante auf der östlichen Seite des Gartenweges, der eine Gemeindestraße ist. Nördlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung südlich des Mittelweges an. Südlich grenzt das Plangebiet an den Hörstegraben (Koppelgraben). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der „Schaugarten Schwante“. Östlich des Plangebietes grenzt Landwirtschaftsfläche an.

Das Plangebiet umfasst die Fläche im

OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer, die begrenzt wird durch:

- den Gartenweg im Westen,
- das Wohnbaugrundstück Mittelweg 21 im Norden,
- Fläche für die Landwirtschaft im Osten und
- den Hörstegraben (Koppelgraben) im Süden.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 164 und 165 sowie Flst.166 der Flur 7 Gemarkung Schwante.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha.

Planziel ist es, im Plangebiet die Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Entlang der vorhandenen kommunalen Erschließungsstraße sollen auf ca. 180m Länge ca. 9 Baugrundstücke mit ca. 40m Grundstückstiefe und einer minimalen Grundstücksgröße von 700m² gebildet werden. Hierdurch erfolgt der Lückenschluss der Bebauung entlang der Ostseite des Gartenweges, mit Ausnahme der Grabenbereiche des Hörstegrabens (Koppelgrabens). Durch den Lückenschluss soll der Gartenweg als vorhandene Erschließungsanlage besser genutzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Plangebiet eine ortsübliche Bebauung und Durchgrünung planerisch gesichert werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür wurden im Vorgriff auf die vorliegende Planung ein vorhandenes Gewächshaus und Bodenbefestigungen rückgebaut und es sollen Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebietes am Graben und im Osten des Plangebietes als Abschluss der Siedlungsfläche zur Ackerfläche hin angelegt werden.

Auf Grund der baulichen und demografischen Entwicklung besteht in der Gemeinde Oberkrämer ein erheblicher Wohnbedarf. (siehe unter 2.2) Die vorliegende Planung soll zur Deckung dieses Bedarfes beitragen. Die Gemeinde strebt hierbei aus Gründen der Erschließungsökonomie auch die bauliche Entwicklung von Flächen an, die bereits durch öffentliche Straßen erschlossen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §8(3) BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan hat folgende Umweltauswirkungen:

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark, Nationalpark oder Biosphärenreservat. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotop nach BbgNatschAG oder BNatSchG vorhanden.

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

Es liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines solchen Schutzgebietes.

Schutzgut Boden, Altlasten:

- Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes durch ein Gewächshaus mit zugehöriger betonierter Zuwegung, durch die Nutzung eines Teiles als Intensivacker sowie durch Ablagerungen auf der Teilfläche am Graben sind die **natürlichen Bodenverhältnisse** im Plangebiet bereits anthropogen überformt.

- keine Altlasten bekannt
- geplanter Eingriff durch zusätzliche Versiegelung im Plangebiet

Schutzgut Wasser:

- Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzzone
- keine erheblichen Auswirkungen, da das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu versickern ist
- benachbarter Hörstegraben (Koppelgraben) wird durch geplante Nutzungen nicht beeinträchtigt

Schutzgut Klima, Luft:

- Bebauung des Plangebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung, das Plangebiet auch bisher hierfür keine besondere Bedeutung hat

Schutzgut Biotop, biologische Vielfalt, Biotopverbund:

- keine Beeinträchtigung geschützter oder hochwertiger Biotop geplant

- Aufwertung des aufgeschütteten Bereiches am Graben auf Niedermoorboden durch Gehölzpflanzungen und Beseitigung des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*)
- Vergrößerung der biologische Vielfalt durch Gartennutzung im Vergleich zur vorangegangenen Ackernutzung und durch Anpflanzungen standortgerechter Gehölze

Schutzgut Flora und Baumbestand:

- keine erheblichen Auswirkungen, da zur Umsetzung der Planung keine Eingriffe in Gehölzbestand erforderlich
- Beseitigung des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) als standortfremde Pflanze nahe dem Graben
- positive Auswirkungen durch geplante Gehölzpflanzungen als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Schutzgut Fauna, Artenschutz

- Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten vor.
- Entwicklung von geeigneten Habitaten für Avifauna und Fledermäuse durch umfangreiche Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des bisherigen Weitblicks vom Gartenweg über die Ackerfläche
- Neugestaltung der Ortsbildes durch ein Wohnbebauung, die sich in das umgebende Siedlungsbild einfügt
- Beseitigung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch standortfremden Bewuchs (*Sachalin-Staudenknöterich (Reynoutria sachalinensis)*)

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch Erholungsnutzung

- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch Verkehr

- zusätzliches Verkehrsaufkommen während der Bauphase
- keine erheblichen Auswirkungen, zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet verursacht keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gartenweg

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

- keine erheblichen Auswirkungen

Abfälle und Abwässer

- Abfälle, die beim Bauarbeiten anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen
- Hausmüllentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger
- Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung

Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern oder zurückzuhalten
- Bei der Anlage von Zufahren zum Plangebiet darf die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind Verrohrungen unter Einfahrten erforderlich. Entsprechende Auflagen sind bei gemeindlichen Genehmigungen für Grundstückszufahren zu erteilen.

Störfälle oder Katastrophen

- keine erheblichen Auswirkungen

Juli 2018

A. Ludewig
Planverfasser

R. Ludewig
Grünordnung / Artenschutz

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*
- * Da das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wird gemäß §245c(1) Baugesetzbuch das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Hierfür wurde das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, zu Grunde gelegt.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Beschluss-Nr. 0118 / 1988 des Kreistages Oranienburg vom 21.09.1988 (Erweiterung der Trinkwasserschutzzone für die Trinkwasserfassungsanlage des Wasserwerkes Stolpe)
- Beschluss-Nr. Nr. 0035 des Kreistages Oranienburg vom 11.09.1985 (Erweiterung der Trinkwasserschutzzone für die Trinkwasserfassungsanlage des Wasserwerkes Stolpe)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Lagerstättengesetz
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

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

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
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologische Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Bericht der Raumebeobachtung „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV, 2015)
- Wohnraumerfassung Zensus 2011
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg November 2008)
- Statistische Bundesamt, Haushaltsvorausberechnung (<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/VorausberechnungHaushalte.html;jsessionid=433E751EACBA74D5E0E63F7571AB1FE7.cae4; Stand 15.04.2016>)
- 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
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Fassung vom 21. Oktober 2010
- für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen: Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 des Landesamtes für Umwelt http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

**Bebauungsplan Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges,
zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)" im OT Schwante**

(Satzung Juli 2018)

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

1. Wohngebäude,
2. 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 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

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

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

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, §1a BauGB)

6.1 Teilfläche 1

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 1 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 1, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,163 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

6.2 Teilfläche 2

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 2 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

(1) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,191 sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 m² Feldgehölz herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Zuvor sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Bestände des Sachalin-Staudenknöterichs (*Reynoutria sachalinensis*) zu entfernen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

(2) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,191 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen.

Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgen.

6.3 Teilfläche 1 und 2

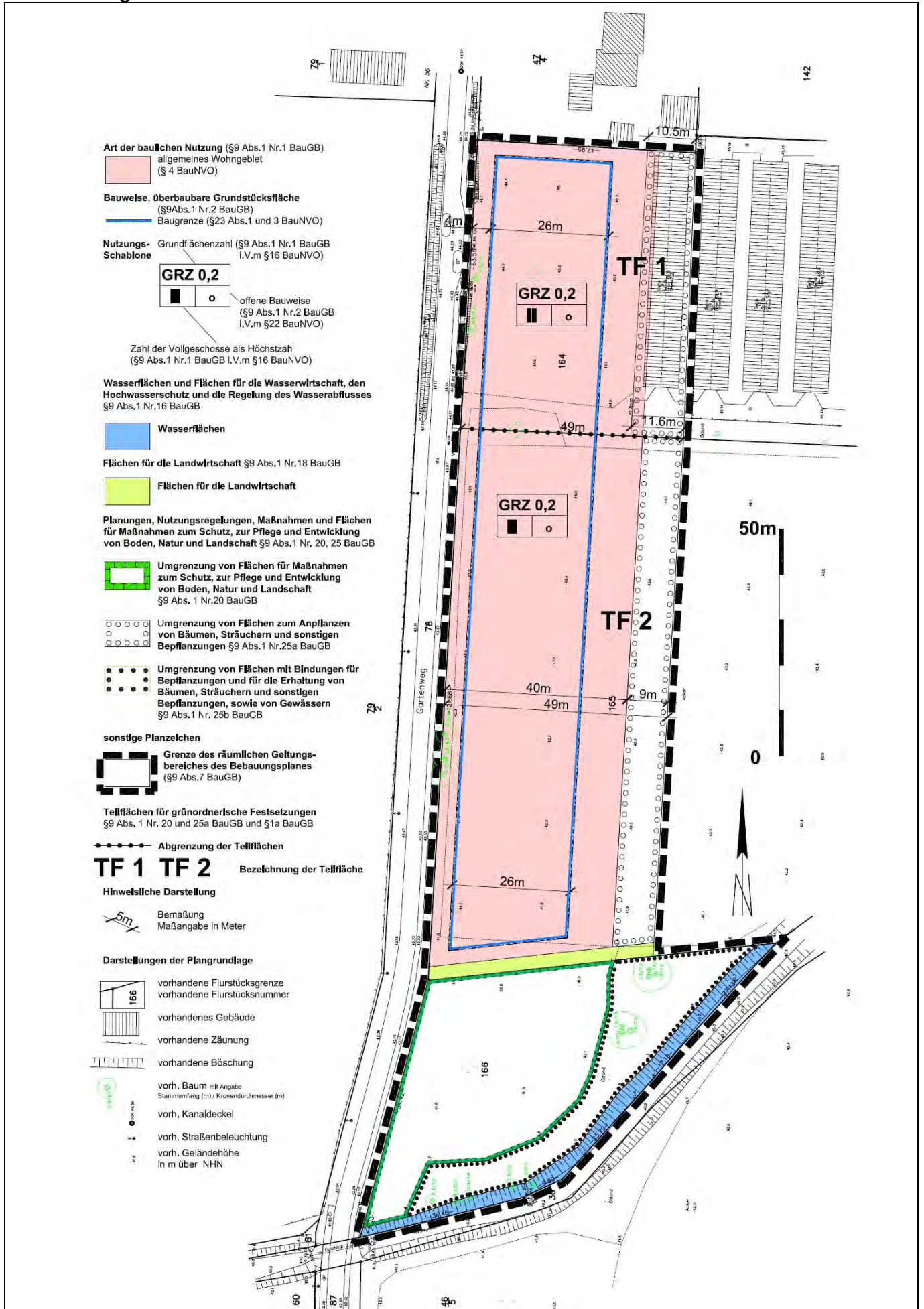
(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

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



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 sinnvoller Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

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

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
 - (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
 - (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.
- Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

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

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005
gez. Jilg
Bürgermeister

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

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

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

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

§ 1 Anwendungsbereich

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

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

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

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

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

§ 4 Verbote, zulässige Handlungen

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

deutendem 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