

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

# Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest - Hauptstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Schrägluftbild Juni 2010

Planungsbüro Ludwig GbR

mit Umgrenzung des Plangebietes

## Begründung Festsetzungen



**Satzung**  
Juli 2021

<b>Gemeinde Oberkrämer</b>	Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
<b>Landkreis</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>Planverfasser:</b>	Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916 Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	Amtlicher Lageplan Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Vermessungsbüro SCHECH Lehnitzstr. 21 16515 Oranienburg
<b>Fotos:</b>	Planungsbüro Ludewig GbR 2019 / 2020

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

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

<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>20</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.1	Allgemeine Angaben zu Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.2	Baugrundgutachten	20
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	20
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	21
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	21
6.5.	Kampfmittelbelastung	21
<b>7.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>21</b>
7.0	Vorbemerkungen	21
7.1	Biotope	22
7.1.1	Biotopverbund	22
7.1.2	Fotodarstellung und Erläuterung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	23
7.1.3	Biotoptypenkartierung und -bewertung	24
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	26
7.2.1	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	26
7.2.2	Baumschutz	27
7.2.3	Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzbestand im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1	28
7.3	Fauna	28
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>28</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	28
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	29
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	29
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes (Untersuchungsgebiet) als Habitat	30
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	30
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	31
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	31
8.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	32
8.3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	32
8.4	Erfassungen geschützter Arten	32
8.4.1	Erfassungsprotokolle	33
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	33
8.5.	Avifauna	36
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	36
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	36
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	36
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	36
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	36
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)	37
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten (Untersuchungsgebiet)	37
8.5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	37
8.5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna (Untersuchungsgebiet)	38
8.5.6	Artenschutzprüfung Avifauna	38
8.5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	38
8.5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	39
8.5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	39
8.5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	39
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	40
8.7	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	40
8.8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	40

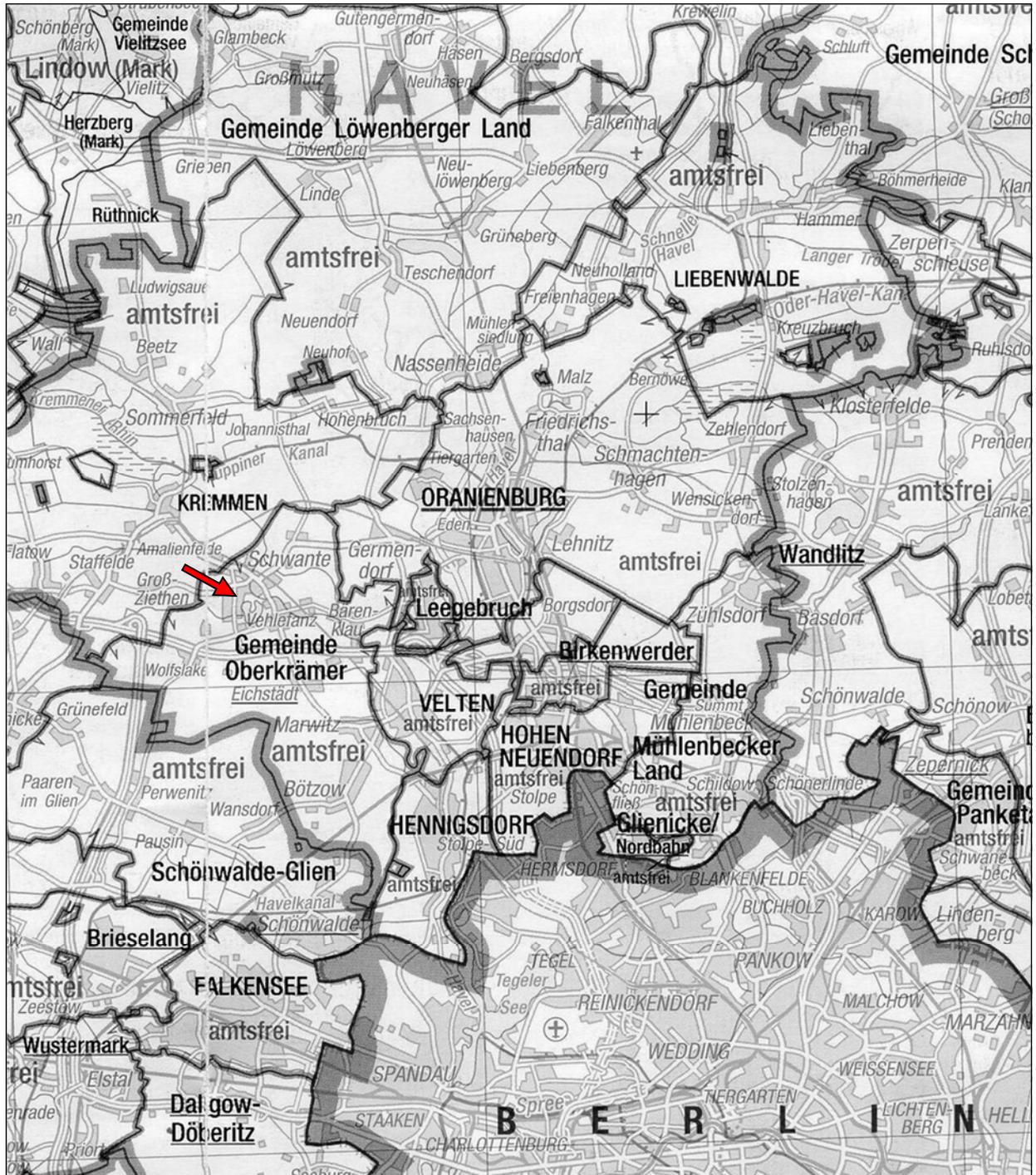
8.9	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	40
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>42</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	42
1.2	Regionalplanung	46
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>47</b>
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>49</b>
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>49</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	49
4.2	Berücksichtigung der umgebender gewerblicher Nutzungen im Bereich des Plangebietes	49
4.3	Verkehrslärm	50
4.4	Immissionsschutz Landwirtschaft / Tierhaltung	50
4.5	Klimaschutz	51
<b>5.</b>	<b>Kommunale Planungen nach dem BauGB</b>	<b>52</b>
5.1	Flächennutzungsplan	52
5.1.1	Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante	52
5.1.2	In Aufstellung befindlicher geänderter Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer	52
5.2	Bisher für das Plangebiet geltender Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1	53
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>58</b>
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	58
1.1	Straßenseitige Erschließung	58
1.2	Planungskonzept bauliche Nutzung	61
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	62
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	63
3.1	Grundflächenzahl	63
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Dachgestaltung	64
3.3	Geschossfläche	66
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	66
4.1	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	66
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	67
5.	Mindestgrundstücksgröße	68
6.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	69
7.	Straßenverkehrsfläche	69
8.	Begrenzung der Wohnungszahl	70
9.	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	70
10.	Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen	71
11.	Nachrichtliche Übernahmen	72
12.	Städtebauliche Kennwerte	72
13.	Durchführung der Planung	72
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>73</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	73
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	75
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>76</b>
	Quellen	77
<b>Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest - Hauptstraße"</b>		<b>78</b>
	Textliche Festsetzungen	78
	Planzeichnung	80
	Planzeichenerklärung	80
<b>Anlagen</b>		<b>81</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	81
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	83

**Begründung des Bebauungsplanes**

**I. Planungsgegenstand und Planungsziele**

**I / 1. Lage des Planungsgebietes**

**I / 1.1 Regionale Einordnung**



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.100 Einwohner (31.Dezember 2020). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

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



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund", erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1

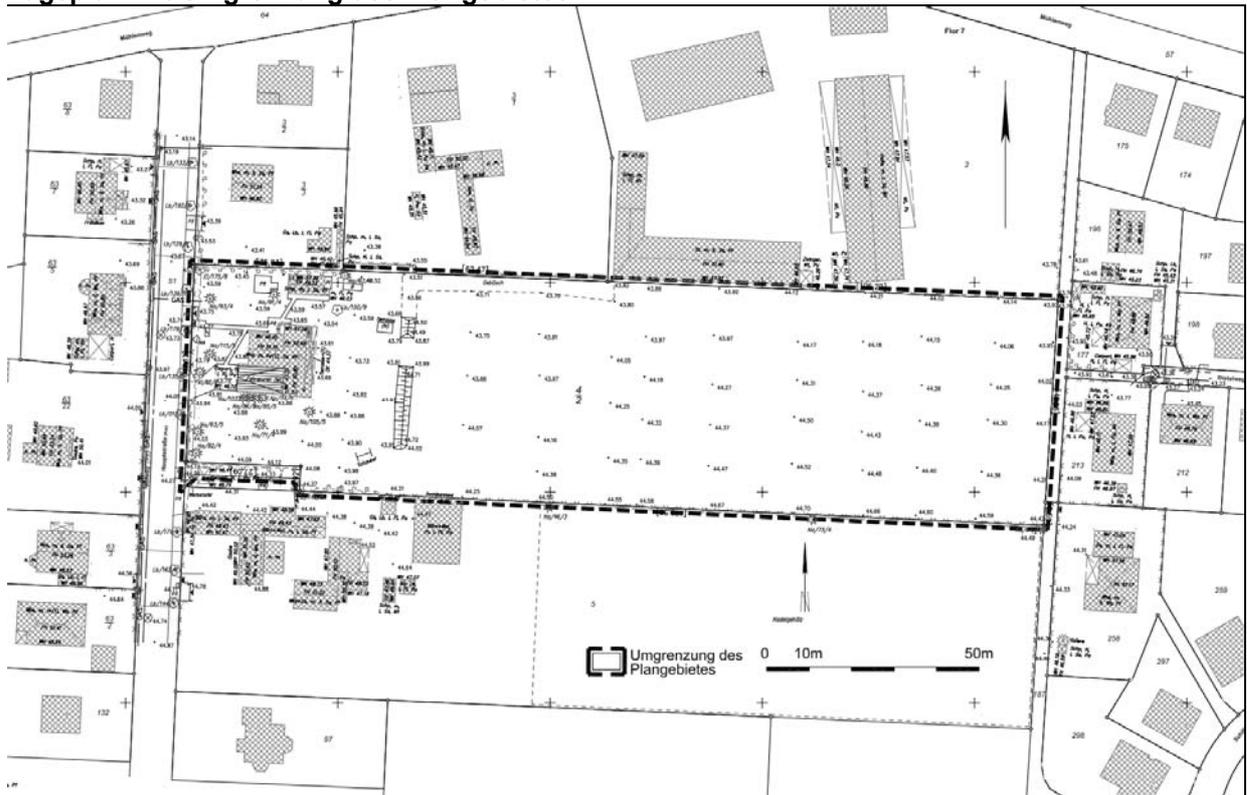


Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im OT Schwante südlich der Bebauung am Wiesengrund, östlich der Hauptstraße, westlich des Distelweges. Es umfasst im Wesentlichen die nordwestliche Teilfläche des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund", erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 sowie ein an die Hauptstraße angrenzendes Wohnbaugrundstück.

## I / 1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Vermessener Lage- und Höhenplan ÖbVI SCHECH (Plangrundlage des Bebauungsplanes)  
Stand Katasterunterlagen 12.12.2019, Stand örtliche Aufnahme 16.01.2020

 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4/1 (teilweise) und 4/2, Flur 7, Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 1,08 ha.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2019 umfasste das Plangebiet zunächst nur das Flurstück 4/2 (ca. 1,07 ha). Es wurde im Entwurf der Planung mit ergänzendem Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2021 um das Flurstück 4/1 (teilweise, ca. 0,01 ha) ergänzt, um eine geradlinigere Zufahrt der Planstraße B zur Hauptstraße zu ermöglichen.

## I / 2. Planungsziele, Planungserfordernis

### I / 2.1 Planungsziele

Mit Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2019 für den vorliegenden Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung Oberkrämer Folgendes beschlossen:

*„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest - Hauptstraße" im OT Schwante als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.*

*Es gelten die Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.*

*Das Plangebiet umfasst das Flurstück 4/2 der Flur 7 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von 1,08 ha, gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan.*

*Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße sowie für eine neu herzustellende innere Erschließung zu schaffen.*

*Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ in einer Teilfläche überlagern und soll nach seiner Rechtskraft allein die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich bilden.*

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

## I / 2.2 Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung

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

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

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

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

Zugleich wird auch die Großelterngeneration immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von einer Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch 14,2 % Kinder (unter 15 Jahre) geben, durch die Familien mit Haushaltsgrößen über 2,0 Einwohnern je Haushalt entstehen können. Alle übrigen Einwohner sind älter und leben in der Regel in 2-Personen-Haushalten oder in 1-Personenhaushalten. Übersteigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Anzahl der Haushalte mit Kindern entsprechend, führt dies dazu, dass im Durchschnitt eine Haushaltsgröße von unter 2,0 Einwohnern je Haushalt entsteht.

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

Einwohnerzahl 2030:	ca. 13.000
durchschnittliche Haushaltsgröße 2030:	2,0 (maximal)
Einwohnerzahl 2019:	ca. 11.830
durchschnittliche Haushaltsgröße 2019	ca. 2,3*

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

Hieraus ergibt sich:

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

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

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 9 Wohneinheiten realisiert** werden. Das ist weniger als 1% des Bedarfes, der sich bei den vorstehend getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2019 und 2030 ergibt.

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

Da für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Nutzung als Wohngebiet mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht neu begründet. Es wird lediglich eine zusätzliche Anbindung der geplanten Erschließung an die Hauptstraße planerisch vorbereitet, wodurch die auch bisher festgesetzten Wohngebietsflächen im Plangebiet nutzbar werden.

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

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohnbaugrundstück sowie eine zugehörige rückwärtige ruderalere Wiesenfläche, die von baulichen und privaten Nutzungen eingeschlossen ist. Es ist weitgehend eingezäunt und auch bisher nicht landwirtschaftlich nutzbar. Der bisher noch unbebaute Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) bereits als Wohngebietsfläche und Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche ihrem Nutzungszweck entzogen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„2. Belange des FD Landwirtschaft und Naturschutz**

**2.1 Weiterführende Hinweise**

**2.1.1 Hinweise**

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

### **I./ 2.4 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„a) Einordnung Gemeinde Oberkrämer**

*Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg.*

**b) Leitlinien**

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

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

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

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

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

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

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

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen,*

wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

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

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

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange des Bereiches Planung**

**Weiterführende Hinweise**

(...)

1.2.2 Zum Planungsinstrument

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

Die Berücksichtigung dieses Hinweises erfolgt nachfolgend.

**§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schwante. Es umfasst ein bebautes Wohnbaugrundstück und eine noch unbebaute Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Wiesengrund", erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1.

Das Plangebiet ist im Südwesten, Westen, Norden und Osten von genutzten Baugrundstücken umgeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück der früheren bäuerlichen Handelsgenossenschaft, das weiterhin gewerblich genutzt wird. Im Südwesten grenzen genutzte Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Im Osten schließen sich hinter einer 3m breiten Straßenverkehrsfläche weitere genutzte Wohnbaugrundstücke an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße, an der sich gegenüber dem Plangebiet weitere genutzte Wohnbaugrundstücke befinden.

Im Osten und Südwesten schließen sich an das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes weitere Teile des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Wiesengrund", erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 an. Während der östliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erschlossen und bebaut ist, befinden sich südlich des neu geplanten Bebauungsplangebietes festgesetzte Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes, die noch nicht erschlossen und bebaut sind.

**§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

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

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

Größe des Plangebietes:	ca. 1,08 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,84 ha (teilweise bereits bebaut)
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	$0,84 \text{ ha} \times 0,25 = 0,21 \text{ ha} = 2.100 \text{ m}^2$

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Da im Planbereich keine weiteren Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren oder zeitnah geplant sind, bestehen keine Anhaltspunkte für eine kumulierende Wirkung.

Auch bei gleichzeitiger Realisierung der noch verbleibenden unbebauten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Wiesengrund", erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 würde die Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO im Gesamtbereich erheblich unterschritten werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz** ist hierzu geregelt:

#### § 50 Planung

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

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

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt. (Quelle: <https://www.meta-ver.de/> zuletzt eingesehen am 27.06.2019) Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass das Planvorhaben sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben befindet.

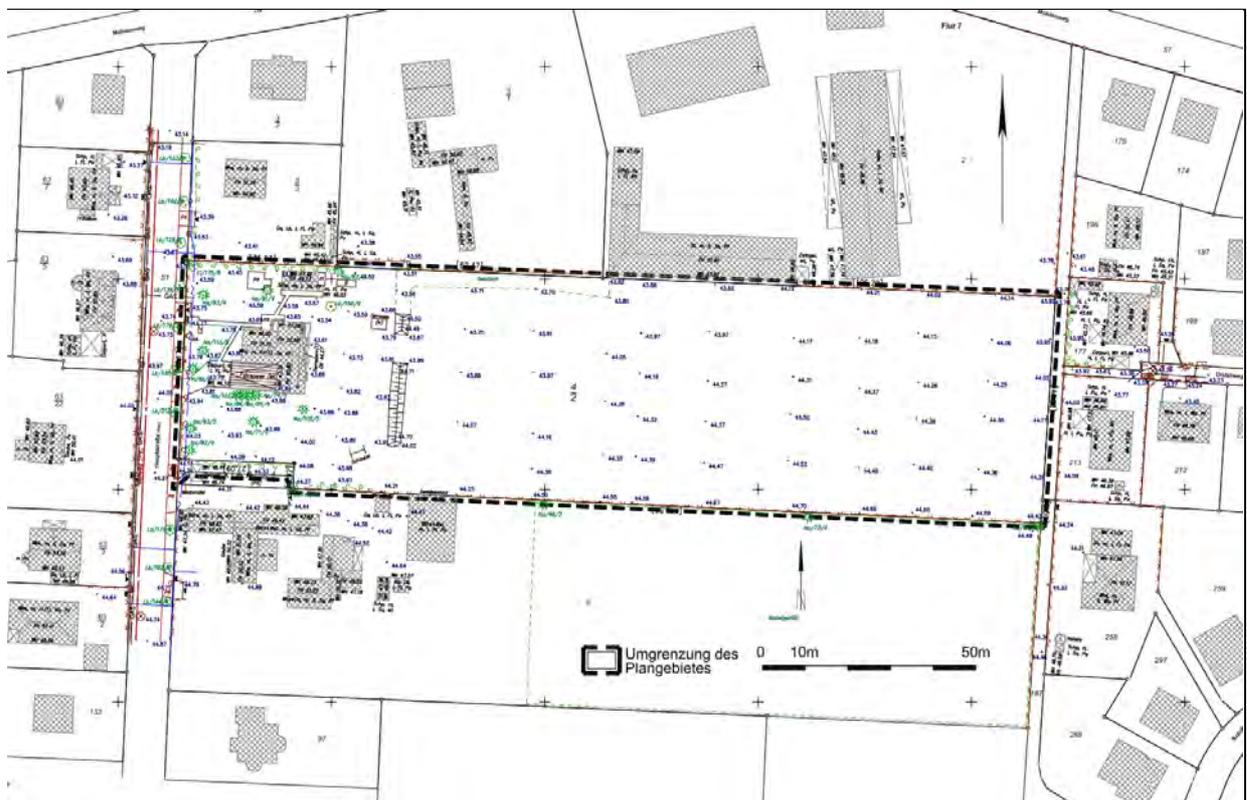
**Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden**

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

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

## I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

### I / 4.1 Übersicht



Darstellung auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes ÖbVI SCHECH (Plangrundlage des Bebauungsplanes)  
Stand Katasterunterlagen 12.12.2020, Stand örtliche Aufnahme 16.01.2020

### I / 4.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ein Wohnbaugrundstück an der Hauptstraße, das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebenanlagen bebaut ist, sowie einen unbebauten rückwärtigen Grundstücksteil, der den Charakter einer ruderalen Wiese hat. Es ist vereinzelter Gehölzbestand vorhanden (siehe unter I./7.). Darüber hinaus gehört zum Plangebiet eine kleine Teilfläche mit bisherigen Stellplätzen nördlich der Grundstückszufahrt des südlich gelegenen benachbarten Grundstücks.



Wohnbebauung im Plangebiet, Ansicht von der Hauptstraße



Wohnbebauung im Plangebiet; Gartenseite



Blick von Ost nach West über das Plangebiet



Östlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Ost  
Östlich benachbarte Wohnbebauung

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

Nördlich grenzen an das Plangebiet Grundstücke mit Wohnbaunutzungen sowie gewerblichen Lagernutzungen auf der Fläche der ehemaligen Bäuerlichen Handelsgenossenschaft (BHG).

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Hauptstraße befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks, das südlich an das Plangebiet angrenzt, sind Wohnnutzungen sowie Büro- und Werkstattgebäude einer Firma für Metallbau und Blitzschutz vorhanden. Den östlichen Teil des Grundstücks, das südlich an das Plangebiet angrenzt, nimmt eine aufgewachsene Weihnachtsbaumplantage (Fichten, nach Baumschutzsatzung keine Fällgenehmigung erforderlich) ein.

Westlich, östlich und südlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbaunutzungen in Form von Einfamilienhäusern vorhanden.

Im Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke, die über den Distelweg und Schilfweg erschlossen sind.

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

Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen Gestaltungsspielraum auf.



Blick vom Plangebiet nach Nord zur Bebauung der ehemaligen BHG



Wohnbebauung an der Hauptstraße im Bereich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Hauptstraße im Bereich des Plangebietes



Wohn- und Geschäftshaus (Metallbau und Blitzschutz) an der Hauptstraße südlich angrenzend an das Plangebiet



Wohn- und Geschäftshaus (Metallbau und Blitzschutz) an der Hauptstraße südlich angrenzend an das Plangebiet  
Ein Teil der Stellplatzfläche nördlich der Grundstückszufahrt liegt innerhalb des Plangebietes.



Blick vom Plangebiet nach Ost zur Bebauung am Distelweg und Schilfweg

## I / 5. Erschließung

### I / 5.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Hauptstraße, die eine Gemeindestraße ist. Die Hauptstraße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, Straßenlaternen und einseitigem Gehweg ausgebaut. Der Gehweg befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Auf der Seite des Plangebietes ist Straßenbaumbestand vorhanden.



Hauptstraße im Bereich des Plangebietes,  
Blick von Süd



Grundstückszufahrt Hauptstraße 4 (im Plangebiet)



Grundstückszufahrt Hauptstraße 6 (südlich an-  
grenzend an das Plangebiet)  
Ein Teil der Stellplatzfläche nördlich der Grund-  
stückszufahrt liegt innerhalb des Plangebietes.



vorhandenen Straßenbaum an der Hauptstraße im  
Bereich des Plangebietes

Zur bisher planungsrechtlich festgesetzten straßenseitige Erschließung siehe unter III./1.1)

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der betreffenden öffentlichen Straßen 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 mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **5. Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

### **5.1 Weiterführende Hinweise**

#### **5.1.1 Hinweise**

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

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche siehe unter III./1.1)

## **I /5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung**

In der Hauptstraße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll die Herstellung der inneren Erschließung auf der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen. (siehe unter III./7)

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

In der Hauptstraße können weitere Versorgungsleitungen vorhanden sein.

Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich der Hauptstraße entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **11. Belange des Bereichs vorbeugender Brandschutz**

### **11.1 Weiterführende Hinweise**

#### **11.1.1 Hinweise**

- a) Die **Löschwasserversorgung in Höhe von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden** ist sicherzustellen; diesbezügliche Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis von maximal 300 m hindernisfrei zugänglich sein (vgl. Begründung, Kap. I/5.2.2, S. 16).  
(...)

Die **OWA GmbH Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 01.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 25.05.2021 teilen wir Ihnen mit, dass die geplante Wohnbebauung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 PVC in der Hauptstraße angeschlossen werden kann. Die Erschließung ist mit der OWA GmbH abzustimmen.*

*Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 **zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m<sup>3</sup> / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über den Unterflurhydranten Hauptstraße / Ecke Mühlenweg gewährleistet.***

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG Netz GmbH** teilte mit Schreiben vom 28.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

*Da keine Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand.*

*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.*

*Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.*

*Für die Erschließung der neuentstehenden /erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Investor erforderlich.*

*Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.*

*Nach jetzigem Kenntnisstand ist im Bereich der Einmündung von Planstraße B in Planstraße A die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig.  
Wir bitten dort eine entsprechende Fläche freizuhalten.“*

#### Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Hauptstraße sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit für die Errichtung einer Trafostation besteht sowohl innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als auch, gemäß §14 BauNVO, innerhalb der festgesetzten Baugebietsfläche. Die Festlegung des zukünftigen Trafostandortes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 28.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

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

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

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

*Nach Auswertung des Bebauungsplans 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.*

*Anlagen: Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A3), Plan (Maßstab 1 :10000 I Plangröße DIN A4) Leitungsschutzanweisung, Legende Gas“*

#### Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Hauptstraße sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Leitungsschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom für die Versorgung von Haus Nr. 4, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

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

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch*

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)) oder
- E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

*in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.*

*Das neu zu entwickelnde Baugebiet wird über neue zu bauende Planstraßen (öffentliche Verkehrsflächen) an das bestehende öffentliche Straßennetz über die Hauptstraße angeschlossen.*

*Dazu bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.*

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

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) ist ebenfalls möglich.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.*

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

*Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „[Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)“.*

**Anlagen**

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

1 Kabelschutzanweisung

1 Flyer Trassenauskunft“

#### Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Hauptstraße sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Kabelschutzanweisung, die der Stellungnahme beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung von Leitungstrassen. Die Abstimmung der Lage der zukünftigen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 21.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:  
*„bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1)</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2)</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

#### **Anhang - Auskunft Allgemein**

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.“*

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 20.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

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

*Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.“*

### **I / 5.3 Niederschlagsentwässerung**

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

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

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

### **I / 5.4 Ruhender Verkehr**

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

### **I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr**

Der nächstgelegene Haltepunkte des Regionalbusverkehrs befindet sich im Pappelweg im OT Schwante, ca. 4 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehrt die Buslinie 812 u. a. zum Regionalbahnhof Schwante. Vom Regionalbahnhof Schwante verkehrt der RB 55 u. a. zum S-Bahnhof Hennigsdorf mit Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

Eine weiterer Anschluss an den ÖPNV besteht vom Regionalbus-Haltepunkt Mühlenweg im OT Schwante, ca. 21 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 814. Mit Umsteigen an der Turnhalle Marwitz in die Buslinie 824 erreicht man auch auf diesem Weg den S-Bahnhof Hennigsdorf. Der Haltepunkt der Regionalbahn in Schwante ist 27 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Vor hier aus besteht mit dem RE 55 auch Anschluss in Richtung Kremmen. Von Kremmen aus Verkehrt der RE6 bis Berlin Gesundbrunnen.

## I. / 6. Boden, Grundwasser

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

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

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

##### **Geologische Karte 1:25.000**

- Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

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

##### Gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

##### Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)
- im östlichen Teil des Plangebietes: Verbreitung des weitgehend unbedeckten GWL 1.2 unter geringer Bedeckung

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 0 -  $\leq$  3 m

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

Im Westen des Plangebietes bezieht sich die Aussage zur Schutzfunktion auf den Grundwasserleiterkomplex 2, im Osten des Plangebietes auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1:

- Rückhaltevermögen mittel, Verweildauer Sickerwasser >3 bis 10 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 zwischen 38 und 37 m über NHN.

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

- ca. 43,5 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes nahe der Hauptstraße
- ca. 44,0 m über NHN im Nordostendes Plangebietes
- ca. 44,3 m über NHN im Südwesten des Plangebietes nahe der Hauptstraße
- ca. 44,4 m über NHN im Südosten des Plangebietes
- im mittleren Bereich der südlichen Plangebietsgrenze steigt das Gelände bis auf 44,7m über NHN an

Mit Geländehöhen zwischen 43,5 und 44,7 m über NHN weist das Gelände nur sehr geringe Höhenunterschiede auf.

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

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** teilte mit Schreiben vom 07.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit: *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:** *Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).*

## I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

---

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **7. Belange der unteren Wasserbehörde**

#### **7.1 Weiterführende Hinweise**

##### **7.1.1 Hinweise**

*Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.*

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

*Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.*

*Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 30.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **Belang Wasserwirtschaft**

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.*

## I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

---

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **4. Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

#### **4.1 Weiterführende Hinweise**

##### **4.1.1 Hinweise**

*Der geplante Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.*

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

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

## I / 6.5. Kampfmittelbelastung

---

Zu einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes liegen keine Informationen vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

## I./7. Natur und Landschaft

---

### I./7.0 Vorbemerkungen

---

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2019 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

#### **„2. Belange der unteren Naturschutzbehörde**

##### **2.1 Weiterführende Hinweise**

###### **2.1.1 Hinweise**

*Gegen die Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes nach § 30 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.“*

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

## I./7.1 Biotope

### I./7.1.1 Biotopverbund

Das Plangebiet ist von drei Seiten eingebettet in das dörfliche Siedlungsgebiet von NeuSchwante, das bereits vor ca. 100 Jahren für Selbstversorger-Siedler parzelliert worden war, wobei im Westen ältere und im Osten jüngere Siedlungshausbebauung angrenzen. Die wenig verdichtete Siedlungshausbebauung im Westen des Plangebietes ist durchsetzt von teils älterem Baumbestand. Die Mosaikstruktur von Altgehölzen, Lebensräumen für gartenbewohnende Nischen- und Höhlenbrüter und Offenflächen stellt Biotopvielfalt her, die Biotope bereitstellt für kulturfolgende Ubiquisten. Das im Osten angrenzende „Eigenheim“-Gebiet ist höher verdichtet. Hier dominieren jüngere Ziergehölzpflanzungen.

Im Norden grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Gewerbestandort (ehemalige BHG) an. Im Süden grenzt eine ca. 25 Jahre alte Nadelholzplantage, die aus einer Anpflanzung von Weihnachtsbäumen erwachsen ist, an. Die Bäume sind in geraden Reihen sehr dicht gepflanzt und im Inneren der Plantage wegen des Lichtmangels bereits verkahlt. Die Plantage ist eingezäunt (nach Baumschutzsatzung keine Fällgenehmigung erforderlich). Südlich an die Baumplantage grenzt Landwirtschaftsfläche an.

Der Ostteil des Plangebietes selbst ist ein „gefangener“ Rest früherer Landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der geringen Biotopausstattung des Plangebietes ist es für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung.

### Übersicht naturräumlicher Bestand



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 27. August 2020 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

**I./7.1.2 Fotodarstellung und Erläuterung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet**

(die angegebenen Nummern beziehen sich auf den brandenburgischen Kartierschlüssel)



Blick von West nach Ost



Blick über den Westteil von Nord nach Süd

03240 Ruderale Staudenflur (RSB) vor allem im Osten nitrophile Hochstauden: Natternkopf, Goldrute, Klette, Brennnessel, Sauerampfer; im Westteil tlw. mit Mahd. Dort einjährige Ruderalflur gräserdominiert mit Klatschmohn. Südlich angrenzend: Fichten-Plantage (nach Baumschutzsatzung keine Fällgenehmigung erforderlich)



03240 Ruderale Staudenflur (RSB); Ostteil mit dominierenden Beständen der Kanadischen Goldrute  
Blick von NW nach SO



Westteil mit gelegentlicher Mahd: gräserdominiert – Übergang zum westlich angrenzenden Siedlungsgarten  
Blick von Süd nach Nord – im Bild links: bepflanzter Erdwall



12261 Einzelhausbebauung mit Ziergarten (OSDRZ)  
Ostteil des Gartens: Scherrasen und Zierpflanzen auf einem Erdwall, der den Gartenteil von der Ruderalflur (s.o.) trennt, Blick von SW nach NO



12261 Einzelhausbebauung mit Ziergarten; Südostteil,  
Blick von West nach Ost: Scherrasen und Ziergehölze



Südteil des Ziergartens mit Scherrasen und Ziergehölzen. Blick von West nach Ost: Links im Bild: Zierkoniferen (Strobe und Schirmtanne); rechts im Bild: südliche Grenzbepflanzung zu Flst. 4/1 durchgewachsene Thuja-Hecke



Südteil des Ziergarten: Blick von SW nach NO von der Hauptstraße aus. Im Bereich der geplanten Straßenzufahrt; Im Garten: tlw. abgängige bzw. vitalitätseingeschränkte Rotfichten; links im Bild Straßenbaum Linde: 212cm StU



Baumgruppe Nr.5 Strobe südlich der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt des Wohnhauses



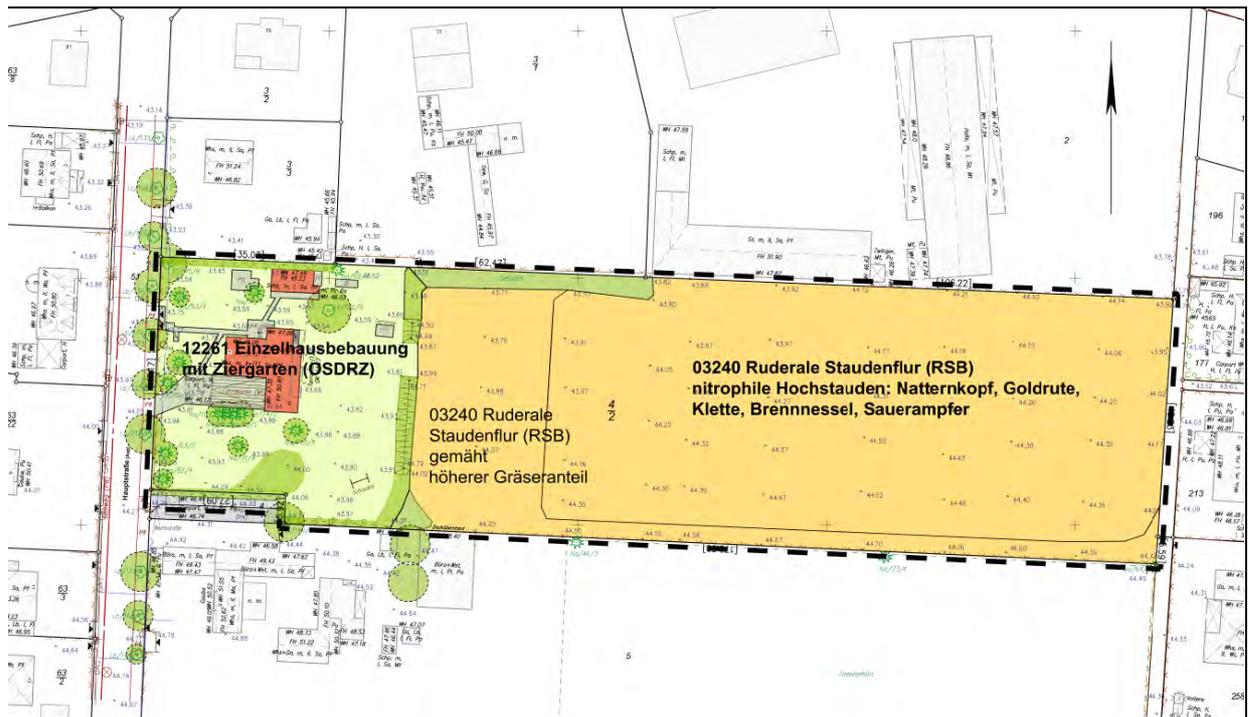
Straßenbaumbestand an der Hauptstraße nördlich der geplanten Straßeneinbindung – Blick nach Südost

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.3

### **I./7.1.3 Biotoptypenkartierung und -bewertung**

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

**Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel**



**Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:**

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
03240	Ruderales Staudenflur (RSB) dominierend nitrophile Hochstauden: Natternkopf, Kanadische Goldrute, Klette, Brennnessel, Sauerampfer hoher Gräseranteil, möglicherweise frühere Nutzung als Weidefläche (Pferde), zuletzt im Winter 2019-20 gemäht.	0,6	gering bis mittel
03240 05113	Ruderales Staudenflur (RSB) im Westteil mit hohem Gräseranteil – Übergang zu 05113 Ruderales Wiese (GMR) mit höherem Anteil einjähriger Ruderalpflanzen, gelegentliche Mahd.	0,2	gering bis mittel
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten (OSDRZ) geringe Versiegelung (ca.20%) durch Wohnhaus und Nebenanlagen, Scherrasen, Ziergehölze, Blütenstauden	0,28	gering bis mittel

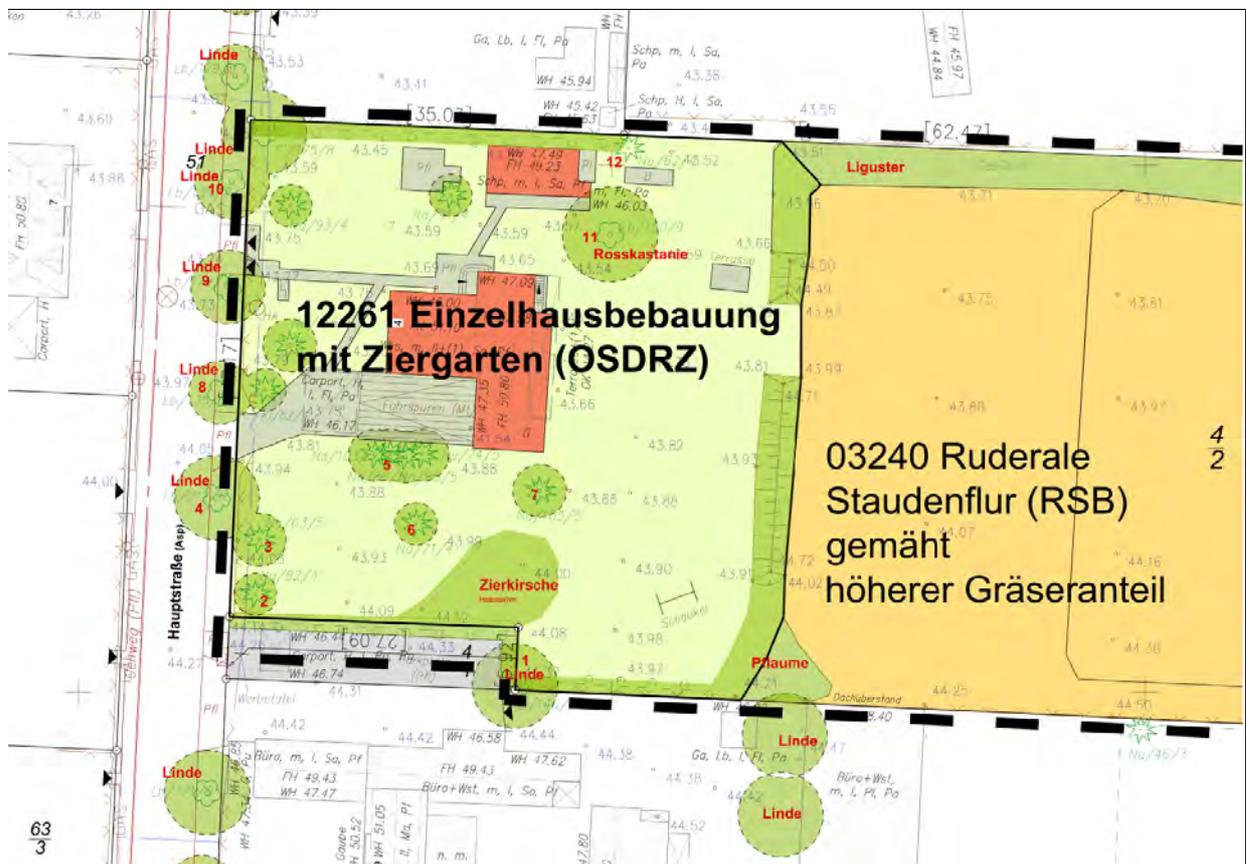
Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis geringe Wertigkeiten. Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**I/7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz**

**I/7.2.1 Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe**

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

**Gehölzkartierung Übersicht**



**Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe**

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

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
1	Tilia spec.	140 / 8	Am Südrand zwischen Flst.4/1 und 4/2 im Randbereich der geplanten Straße	Nach Möglichkeit Erhaltung; ggf. Herstellung Lichtraumprofil und Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich
2	Picea abies	82 / 4	Im Bereich der geplanten Straße	ohnein vitalitätseingeschränkt – Fällung erforderlich
3	Picea abies	63 / 5	Im Bereich der geplanten Straße	ohnein vitalitätseingeschränkt – Fällung erforderlich
4	Tilia spec.	212 / 8	Außerhalb Plangebiet, nahe der geplanten Straßeneinbindung Straßenbaum der Hauptstraße	Erhaltungsgebot ! Baum ist vital; ggf. sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich
5	Pinus strobus	103; 86; 86; 74 / 5	Lage im überbaubaren Bereich der Bestandsbebauung	kein Fällfordernis
6	Sciadopitys verticillata	71 / 4	Lage am Rand des überbaubaren Bereichs der Bestandsbebauung	kein Fällfordernis
7	Pinus spec.	105 / 5	Lage im überbaubaren Bereich der Bestandsbebauung	kein Fällfordernis
8	Tilia spec.	135 / 6	Außerhalb neben Plangebiet,	Erhaltungsgebot

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
			Straßenbaum der Hauptstraße	
9	Tilia spec.	179 / 7	Außerhalb neben Plangebiet, Straßenbaum der Hauptstraße	Erhaltungsgebot
10	Tilia spec.	139 / 7	Außerhalb neben Plangebiet, Straßenbaum der Hauptstraße	Erhaltungsgebot
11	Aesculus hippocastanum	150 / 9	Lage im überbaubaren Bereich der Bestandsbebauung	kein Fällfordernis
12	Chamaecyparis spec.	62 / 4	Lage am Nordrand des Plangebietes außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis

### I/ 7.2.2 Baumschutz

Auf Grund der vorliegenden Planung ist die Fällung von geschützten Bäumen nicht erforderlich. Lediglich ist eine durchgewachsene Thujahecke am Nord- und Ostrand des Flst.4/1 und sind die bereits vitalitäts eingeschränkten Reste einer Fichtenhecke an der Hauptstraße im Bereich der geplanten Straßeneinbindung zu beseitigen.

Die Fällung von Straßenbäumen an der Hauptstraße ist für die Herstellung der geplanten Anbindung der Planstraße B an die Hauptstraße nicht notwendig.

Bei zwei Linden (Bäume Nr. 1 und 4) in der Nähe der geplanten Straßenerschließung ist das Erfordernis von Wurzelschutzmaßnahmen und Aufastungen zur Herstellung des Lichtraumprofils zu prüfen.

Da sich das Plangebiet bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ 1. Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 bzw. im bereits bebauten Teil im Innenbereich gemäß §34 BauGB befindet, gilt auch bisher hier 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.



Zu erhaltender Straßenbaumbestand an der Hauptstraße Blick aus NW nach SO



Bereich der geplanten Straßenanbindung an die Hauptstraße Blick aus SW nach NO

### I/ 7.2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzbestand im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1

Im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ 1. Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 sind entlang der Planstraße B zeichnerisch hinweislich 15 zu pflanzende kleinkronige Straßenbäume dargestellt. Auf der Teilfläche der Planstraße A, die im Plangebiet liegt, sind bisher 4 zu pflanzende großkronige Straßenbäume hinweislich dargestellt.

Hierzu erfolgten für die Teilfläche die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs liegt folgende textliche Festsetzung:

#### **8. Pflanzgebote (§9(1) 20. und 25. BauGB)**

##### **8.1 Straßenbäume**

*Die Planstraße A und die Planstraße C sind mit mindestens 66 Stck. (im Ganzen) standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.*

*Die Planstraße F ist einseitig mit 3 standortgerechten großkronigen Bäumen zu bepflanzen.*

*Die übrigen Planstraßen sind einseitig alle 7.5m, Einfahrten ausgenommen, mit kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind zu pflanzen:*

*- Planstraße B: mind. 15 Stck.*

.....

##### **8.5 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken**

*Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 -2,5m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze bebaut sind.*

*Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer. (Je Anlieger 1m Heckenbreite ohne Abstand entlang der Grundstücksgrenze )*

*Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.*

.....

### I./7.3 Fauna

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

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

#### I./8.1 Rechtliche Anforderungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Auszug aus:

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

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

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

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können. Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden. Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtete, weitere Ermittlungen anzustellen.**  
<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

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

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen.**

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

**I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet (Untersuchungsgebiet)**

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

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
12261 10113	<b>Einzelhausbebauung mit Ziergarten</b> sowie Hecken / Laubgebüsche aus Thuja, Chamaecyparis und Liguster 07102	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungshabitat Vögel,</li> <li>- Bruthabitat freibrütender Vogelarten</li> <li>- ggf. Höhlenbrüter (Baumhöhlen)</li> <li>- ggf. Sommerquartier Fledermäuse</li> <li>- Insekten,</li> <li>- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind</li> <li>- Amphibien im Laubhumus und unter Totholz</li> </ul>
	Gebäude / bauliche Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nischenbrüter</li> <li>- Sommerquartier Fledermäuse</li> </ul>

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
03240 05113	<b>Ruderales Staudenflur Ruderales Wiese (GMR)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind</li> <li>- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten</li> <li>- Bruthabitat von Bodenbrütern</li> <li>- Lebensraum geschützter Insekten</li> </ul>

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

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

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

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

Das Plangebiet ist von drei Seiten eingebettet in das dörfliche Siedlungsgebiet von Neu Schwante, das bereits vor ca. 100 Jahren für Selbstversorger-Siedler parzelliert worden war, wobei im Westen ältere und im Osten jüngere Siedlungshausbebauung angrenzen. Die wenig verdichtete Siedlungshausbebauung im Westen des Plangebietes ist durchsetzt von teils älterem Baumbestand. Die Mosaikstruktur von Altgehölzen, Lebensräumen für gartenbewohnende Nischen- und Höhlenbrüter und Offenflächen stellt Biotopvielfalt her, die Biotope bereitstellt für kulturfolgende Ubiquisten. Das im Osten angrenzende Wohngebiet ist höher verdichtet. Hier dominieren jüngere Ziergehölzpflanzungen.

In den **Siedlungsgärten** ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den zugehörigen Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die direkt angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (nicht im Plangebiet) und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Im Norden grenzt ein **ehemaliger landwirtschaftlicher Gewerbestandort** (ehemalige BHG) mit Lageräumen und –plätzen für Baumaterialien an. Diese Flächen können Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger und vor allem für Nischenbrüter sein.

Im Süden grenzt eine ca. 25 Jahre alte **Nadelholzplantage**, die aus einer Anpflanzung von Weihnachtsbäumen erwachsen ist, an. Die Bäume sind in geraden Reihen sehr dicht gepflanzt und im Inneren der Plantage wegen des Lichtmangels bereits verkahlt. Die Plantage ist eingezäunt (nach Baumschutzsatzung keine Fällgenehmigung erforderlich). Südlich an die Baumplantage grenzt Landwirtschaftsfläche an. Die Baumplantage kann Habitat für offenbrütende Waldbewohner sein und Nahrungshabitat für Samenfräser.

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

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

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

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

Der Ostteil des Plangebietes selbst ist ein „gefangener“ Rest früherer landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der geringen Biotopausstattung des Plangebietes ist es für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung.

### **I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel**

#### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

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

#### **Angewandte Erfassungsmethode**

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter I/8.4.1 dargestellten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

Zwischen dem 11.03.2020 und 07.09.2020 erfolgten 16 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

5 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 5 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

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

#### **Fehlerbetrachtung**

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

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

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

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

#### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene

Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

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

### **Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der nördliche (besonnte) Randbereich des Plangebietes mit der dort befindlichen Randbebauung sowie die am Westrand der ruderalen Wiese befindliche Erdwall damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (benachbarte Gärten und ruinöse Bebauung mit Stein- und Holzhaufen) nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 20.05.2020, 27.05.2020, 02.06.2020, 12.06.2020, 22.06.2020 und 07.09.2020. Die Absuche mit Schwerpunkt auf thermophile Reptilien war im April bis Mitte Mai war wegen des deutlich kühlen Wetters nicht sinnvoll, stattdessen wurde danach umso intensiver abgesucht. Im September wurde die Absuche mit Schwerpunkt auf mögliche juvenile Exemplare wiederholt.

### **I./8.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse**

#### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

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

### **Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse**

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 2 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden bei geeigneter Witterung durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnhaus und Nebengelasse) wurden auf Einflugöffnungen und Indizien für die Nutzung von Spalten und Einflugöffnungen durch Fledermäuse (z.B. Kotspritzer unterhalb) abgesucht. Die baulichen Anlagen im Plangebiet ermöglichten keine Hibernationsorte für Fledermäuse, da frostgeschützte Hohlräume nicht vorhanden waren.

### **I./8.3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten**

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

Das Plangebiet und hier im Besonderen die Randbereiche mit Laubhumus wurden zudem auf das Vorhandensein von Amphibien untersucht.

**I./8.4 Erfassungen geschützter Arten****I./8.4.1 Erfassungsprotokolle 2020****Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung**

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A3.

<b>Rot</b>	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
<b>Schwarz</b>	Tagbegehung
<b>Grün</b>	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
<b>Blau</b>	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

**A**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.03. 2020	18.50- 19.30	9°C heiter-wolkig SU	- Amphibienwanderzeit, daher Schwerpunktabsuche auf wandernde Amphibien - keine Amphibienfunde - <b>Singdrossel</b> in Baumplantage südöstlich - <b>Grünfink</b> revieranzeigend am Südrand - <b>Fasan</b> südlich in Baumplantage - mehrere <b>Amseln</b> im Garten West und in der Hecke NW - 4 <b>Schwanzmeisen</b> in Gartengehölzen Südwest - Rehe südlich Baumplantage

**B**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.03. 2020	8.15- 9.00	4°C SA	- <b>Singdrossel</b> revieranzeigend aus der Tiefe der südlich benachbarten Baumplantage - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend Baumplantage Südwest - <b>Nebelkrähe</b> an Komposthaufen Nord neben Garten

**C**

Datum	Uhrzeit	Wetter /Umstände	Beobachtungen
21.03. 2020	19.15- 19.45	4°C klar SU	- <b>Amsel</b> revieranzeigend auf Birke nordost + Im Garten Nordwest - mehrere <b>Hänflinge</b> an Pappel südlich Plangebiet mitte

**D**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.03. 2020	19.15- 19.45	8°C klar, trocken SU	- <b>Bluthänflinge</b> Schwarm ca. 30 Ind. an Baumplantage Süd-West (Foto), - <b>Grünfinken</b> Sicht und revieranzeigend in Baumplantage süd, - <b>Ringeltauben</b> revieranzeigend in Baumplantage Süd



**E**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.04. 2020	7.00- 7.45	4°C klar, trocken SA	- <b>Zaunkönig</b> revieranzeigend im Nordwesten (Garten) (audio) - <b>Amsel</b> wiederholt revieranzeigend auf Birke nordöstlich - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend im Garten Südwest

**F**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.04. 2020	7.00- 7.30	5°C, klar SA	- <b>Grünfink</b> wiederholt revieranzeigend von S (Mitte) - <b>Amsel</b> wiederholt revieranzeigend von Baum NO - <b>Kohlmeise</b> wiederholt revieranzeigend Garten SW

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.04. 2020	20.00- 20.30	12°C klar, windstill SU	- keine <b>Fledermäuse</b> über dem Plangebiet - mehrere <b>Amseln</b> revieranzeigend südlich und nördlich des Plangebietes - <b>Hausrotschwanz</b> auf Neubauten östlich und Gebäuden südwestlich des Plangebietes - <b>Grünfink</b> revieranzeigend von Pappel südlich - <b>Ringeltauben</b> revieranzeigend in Baumplantage Süd

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.04. 2020	06.20- 06.45	4°C klar SA	- <b>Klappergrasmücke</b> revieranzeigend west, - <b>Kohlmeise</b> Sicht in SW - <b>Ringeltaube</b> Balzflug über Plangebiet NW - <b>Buchfink</b> revieranzeigend aus Baumplantage Süd

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.04. 2020	20.45- 21.00	12° nach Regen SU leichter Wind	- Amsel NO - Amsel West - Nachtigall NW - keine Fledermäuse über den Freiflächen des Plangebietes

**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
07.05. 2020	06.20 - 06.30	7°C bedeckt SA	- <b>Ringeltauben</b> Sicht in Baumplantage Süd - <b>Amsel</b> – revieranzeigend NO - <b>Hausrotschwanz</b> – revieranzeigend westlich Hauptstraße von Gebäude - <b>Nachtigall</b> südlich Plangebiet bei Kompostplatz an Baumplantage

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.05. 2020	11.45 - 12.15	20°C / Wiesenmahd im an den Garten angrenzenden Westteil der Ruderalwiese	- Absuche Zauneidechse – Schwerpunkte Erdwall am Ostrand des Gartens und vor Mauer am Nordrand - ohne Funde

**L**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
27.05. 2020	15.30 - 16.00	25°C	- Absuche auf thermophile Reptilien: ohne Fund

**M**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06. 2020	17.00 - 17.30	27°C	- Absuche auf thermophile Reptilien: ohne Fund - <b>Zilpzalp</b> revieranzeigend nordwestlich

**N**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.06. 2020	14.30- 15.00	25°C wolkig schwülwarm	- Absuche auf thermophile Reptilien: ohne Fund - <b>Amsel</b> Sicht im Garten Nord - <b>Hausperlinge</b> an Grundstücksgrenze Süd -West

**O**

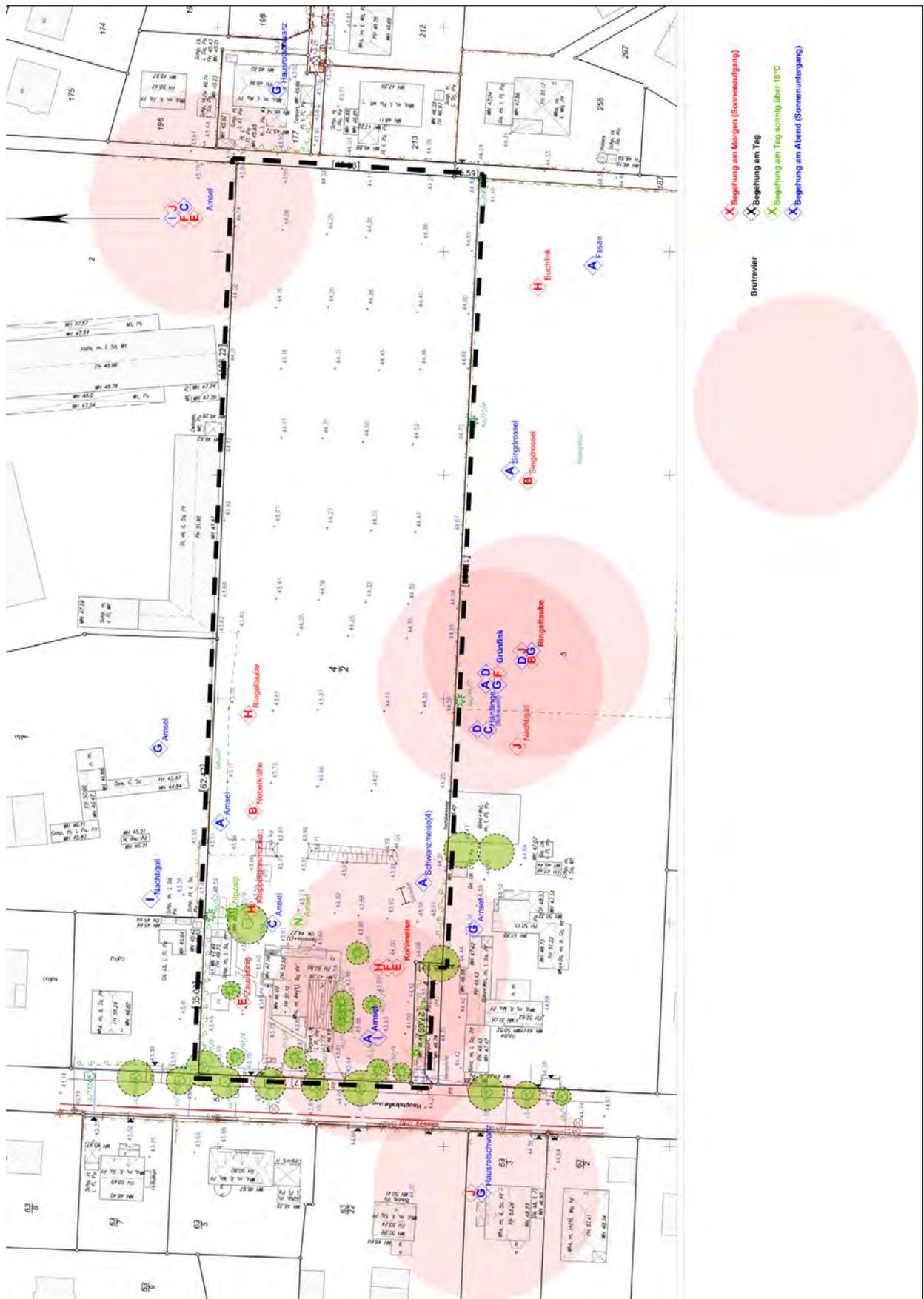
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.06. 2020	13.30- 14.00	24°C heiter, Wind aus NW	- Absuche auf thermophile Reptilien: ohne Fund

**P**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
07.09. 2020	11.30- 12.00	18°C heiter, Wind aus NW	- Absuche auf thermophile Reptilien (ggf. Jungtiere): ohne Fund

### Kartierung der Erfassungsergebnisse

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



---

## I./8.5. Avifauna

---

### I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

---

#### I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

---

Es wurden im Plangebiet keine als Niststätte geeigneten Baumhöhlungen festgestellt. Im südlichen Teil des Siedlungsgartens (im westlichen Teil des Plangebietes) wurden mehrfach **Kohlmeisen** mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Brutrevier vorhanden ist, möglicherweise das Nest sich in benachbarten Gärten befindet. Im Übrigen wurden im Untersuchungsgebiet folgende Höhlenbrüter, wenn auch nur als Nahrungsgast festgestellt: **Haussperling**. Nistkästen für Höhlenbrüter wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

#### I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

---

Altnester von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2020 im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet wurden folgende Offenbrüterarten nachgewiesen:

- **Amsel**
- **Ringeltaube**
- **Nebelkrähe**
- **Klappergrasmücke**
- **Zaunkönig**
- **Schwanzmeise**

Brutreviere oder Niststandorte von Offenbrütern wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da im Plangebiet keine dichten unüberschaubaren Gehölzbestände vorhanden sind, kann relativ sicher davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Brutstandorte von Offenbrütern vorhanden sind. Die Amsel, ein fakultativer Offenbrüter, legt falls vorhanden seine Nester als Nischenbrüter an Gebäuden und Nebenanlagen an, nistet jedoch auch als Offenbrüter. Die Amsel wurde durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten im Westteil des Plangebietes festgestellt.

Die Planung ermöglicht den Erhalt potentieller zukünftiger Fortpflanzungsstätten der Offenbrüter. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden für Offenbrüter durch die Planung nicht ausgelöst.

#### Offenbrüter außerhalb des Plangebietes

Südlich des Plangebietes innerhalb der dichten Nadelholzplantage wurden folgende Offenbrüter festgestellt: **Hänfling, Grünfink, Ringeltaube, Singdrossel, Nachtigall** und **Buchfink**. Es ist davon auszugehen, dass dort auch Niststandorte dieser Arten vorhanden waren, denn ihr revieranzeigendes Verhalten wurde mehrfach festgestellt. Mögliche weitere Brutreviere werden in Hecken der Siedlungsgärten nordwestlich und östlich des Plangebietes vermutet.

#### I./8.5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

---

Im Plangebiet wurden Bodenbrüter bzw. Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist Lebensraum unter anderem von Katzen und Waschbären. Der Prädatordruck ist offensichtlich hoch.

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

#### I./8.5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

---

Innerhalb des Plangebietes gibt es lediglich im Westteil, im vorhandenen Siedlungsgarten, für Nischenbrüter geeignete Niststrukturen.

Unter den gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als Nahrungsgäste festgestellt: **Hausrotschwanz, Haussperling und Amsel**. Von allen festgestellten Nischenbrütern wurden lediglich **Amseln** mehrfach revieranzeigend im Westteil des Plangebietes festgestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier ein Brutrevier in der Brutsaison 2020 bestand. Weitere Brutreviere oder Niststätten nischenbrütender Arten wurden in dem übersichtlichen Plangebiet nicht festgestellt. Die vorliegende Planung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern außerhalb des Plangebietes.

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

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

Art	Verortung	Verhalten
Hausrotschwanz	Zumeist auf Hausgiebeln westlich und östlich des Plangebietes	Mehrfach festgestellt mit revieranzeigendem Verhalten
Haussperling	Thuja-Hecke am Rand Flst.4/1	Trupp mit Sozialverhalten
Schwanzmeise	Im Hausgarten südöstlich (bei Schaukel)	spätwinterliche Reviersuche
Hänfling	Am nordwestlichen Rand der benachbarten Fichtenplantage	Schwarm ca.30 Individuen
Zaunkönig	Hausgarten Nord	revieranzeigend
Zilpzalp	Hausgarten NO	revieranzeigend
Klappergrasmücke	Hausgarten NO	revieranzeigend
Buchfink	Fichtenplantage Ost	revieranzeigend
Grünfink	Südlich Mitte Plangrundstück in Fichtenplantage	mehrfach revieranzeigendes Verhalten
Nachtigall	Südlich des Plangebietes und Nordwestlich des Plangebietes	Revieranzeigend (je einmal)
Nebelkrähe	Ruderalwiese NW, nahe Kompostplatz	Nahrungssuche
Singdrossel	Aus Mitte Fichtenplantage	revieranzeigend
Ringeltaube	Aus Westen der Fichtenplantage Über Ruderalwiese	Revieranzeigend Balzflug

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

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Im Hausgarten	mehrfach revieranzeigendes Verhalten konkurrierende Hähne Nahrungssuche
Kohlmeise	Im Hausgarten Süd	revieranzeigendes Verhalten

### I / 8.5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

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

Erläuterungen:

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

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

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

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

**Brutzeit**

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

**Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:**

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	Nischen- und Freibrüter	1		1	-	A02-E08	Hausgarten West mehrfach revieranzeigend
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	Höhlenbrüter	(2a)	x	3	-	M03- A08	Hausgarten West Nachweis durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten

**Häufigkeit / Bestand**

Beide Arten sind sehr häufig mit stabilen Beständen

**Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten**

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

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

**Amsel**

Freibrüter, Nest meist auf fester Unterlage, in Bäumen, Sträuchern sowie in und an Gebäuden; Weibchen baut allein 2-5 Tage, monogame Saisonhe, 2(3) Bruten im Jahr. Standvögel. Besetzen Brutreviere bereits im Januar/Februar. Bruten von Anfang Februar bis Ende August

**Kohlmeise**

Höhlenbrüter, Nest in Fäulnis- oder Spechthöhlen, Nistkästen, monogame Saisonhe, 1-2 Jahresbruten, Standvogel, Neigung zu unregelmäßigem Abwandern, Revierbildung oft bereits im Februar, Gesangsmaximum frühmorgens M2-A6.

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

Im UG wurden 15 Vogelarten festgestellt, von denen lediglich zwei vermutlich im Plangebiet brüten. Aus diesen Gründen wird dem UG insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigegeben.

**I./8.5.6 Artenschutzprüfung Avifauna****I./8.5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet eine oder mehrere Nisthöhlen von Kohlmeisen bestehen, die in der nächsten Brutsaison wieder genutzt werden. Die Beseitigung dieser Höhlen (oder Nistkästen) während der Brutsaison der **Kohlmeisen** würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

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

### **I./8.5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „*als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert*“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Amsel und Kohlmeise sind Arten mit hohen und stabilen Bestandszahlen.

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

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

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten würde im Plangebiet durch Gehölzbeseitigung eintreten. In Folge des Verlustes von Niststätten würde für die genannten Arten eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst** werden.

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

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

### **I./8.5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)**

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

Die **Beseitigung von Gehölzen** könnte zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte von Offenbrütern und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme:**

##### **Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten**

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

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

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

Die oben genannten Maßgaben zu bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden. Ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG soll hierzu eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

### **I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)**

---

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitataignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen an den Gartenbegrenzenden Hecken) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Erdhaufen mit Steinen, besonders aufmerksam beobachtet.

Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 20.05.2020, 27.05.2020, 02.06.2020, 12.06.2020, 22.06.2020 und 07.09.2020.

**Im Jahr 2020 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden.** Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

### **I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen**

---

Im Laufe des Jahres 2020 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 15.04. und am 29.04. 2020 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten. Während der Begehungen wurde im Frühling 2020 keine Aktivität von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Im Spätsommer wurden vereinzelt über dem Plangebiet jagende Fledermäuse festgestellt.

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

Im Jahr 2020 wurden im Untersuchungsraum lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben). Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

### **I./8.8 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten**

---

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2020 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insbesondere wurden auch wenige vorhandene Tothölzer bzw. Steinscherben, die als Tagverstecke für Amphibien dienen könnten, gewendet. Wasserführende oder feuchte Bereiche fehlen im Plangebiet vollständig. Es wurden weder Amphibien noch Hinweise auf einen geeigneten Lebensraum für diese im Plangebiet festgestellt.

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

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

---

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

Die **Beseitigung von Gehölzen** würde ggf. Zerstörung der Fortpflanzungsstätten von Höhlen- oder Freibrütern und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

**Vermeidungsmaßnahme:**  
**Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten**

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

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

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

Die oben genannten Maßgaben zu bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden. Ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG soll hierzu eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

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

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

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

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

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

## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II./ 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

#### II./ 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 22.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

##### **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 und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

##### **Hinweise**

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- 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.

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

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

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

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

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

- **Strukturräume**

##### **Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion**

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

##### **Entwicklungachsen**

Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer

- **Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte**

**Grundsatz 3.2 LEP HR Grundversorgung**

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

**Ziel 3.3 LEP HR Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung**

Grundfunktionale Schwerpunkte werden zur räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte im Land Brandenburg in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionale Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen.

Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionale Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

**Funktionszuweisungen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung**

Die Gemeinde Oberkrämer hat keine zentralörtliche Funktion.

- **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

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

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

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

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

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

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

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

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

**Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen**

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

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

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

**Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung**

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

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

**Ziel 5.6 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) (...)

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

**Ziel 5.7 LEP HR Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zum örtlichen Bedarf der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schwante. Er umfasst ein bereits baulich genutztes Wohnbaugrundstück sowie eine Teilfläche eines allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche, die durch Bebauungsplan festgesetzt sind. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die Grundsätze aus § 5 LEPro 2007 stehen deshalb nicht entgegen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes geschaffen. Im OT Schwante besteht Anschluss an das Regionalbusnetz und die Regionalbahn. Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusverkehrs befindet sich im Pappelweg im OT Schwante, ca. 4 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehrt die Buslinie 812 u. a. zum Regionalbahnhof Schwante. Vom Regionalbahnhof Schwante verkehrt der RB 55 u. a. zum S-Bahnhof Hennigsdorf mit Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

Ein weiterer Anschluss an den ÖPNV besteht vom Regionalbus-Haltepunkt Mühlenweg im OT Schwante, ca. 21 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 814. Mit Umsteigen an der Turnhalle Marwitz in die Buslinie 824 erreicht man auch auf diesem Weg den S-Bahnhof Hennigsdorf.

Der Haltepunkt der Regionalbahn in Schwante ist 27 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Vor hier aus besteht mit dem RE 55 auch Anschluss in Richtung Kremmen. Von Kremmen aus verkehrt der RE6 bis Berlin Gesundbrunnen.

Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können.

Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.

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

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

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

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

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

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Die betreffenden Nutzungen sind teilweise bereits vorhanden bzw. in einem bestehenden Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes stehen der Funktion des OT Vehlefanz als grundfunktionaler Schwerpunkt nicht entgegen.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

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

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

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

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

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

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

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

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

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet ein bereits baulich genutztes Wohnbaugrundstück sowie eine Teilfläche eines allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche, die durch Bebauungsplan festgesetzt sind umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt. Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Baustruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

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

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

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

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

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

**Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
- (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher erhalten und entwickelt werden.

### **Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

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

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

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

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

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind. Dementsprechend werden die Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

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

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

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 24.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

*Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.*

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

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

## **II./ 1.2 Regionalplanung**

### **Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)  
Hinweis: Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet (VG 5 K 3574/13, VG 5 K 3575/13, VG 5 K 2378/13, VG 5 K 4080/13). Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig (OVG 2 N 51.16, OVG 11 N 27.15, OVG 11 N 28.15). Zwar ist dadurch der Regionalplan "Windenergienutzung" nicht in Gänze unwirksam, jedoch haben die Urteile Präzedenzwirkung. Vor diesem Hintergrund hat der Regionalvorstand entschieden, den Regionalplan "Windenergienutzung" für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr heranzuziehen.
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018  
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung". Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

## Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Nach dem Ziel des sachlichen **Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte"** ist der OT Vehlefan Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Die betreffenden Nutzungen sind teilweise bereits vorhanden bzw. in einem bestehenden Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes stehen der Funktion des OT Vehlefan als grundfunktionaler Schwerpunkt nicht entgegen.

Die **weiteren o. g. Regionalplanungen** 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 mit Schreiben vom 24.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 /2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Februar 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,1 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Neu-Schwante als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Wiesengrund". Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes gewährleistet werden. Darüber hinaus werden weitere Änderungen vorgenommen, die auf eine extensivere Bebauung abzielen.*

*Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt die Ortslage Vehlefan die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der Bündelung von überörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung. Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Die hier in Rede stehende Entwicklung von Wohnbauflächen vollzieht sich im Rahmen der Eigen- bzw. Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund stehen die zuvor benannten Erfordernisse der Regionalplanung nicht entgegen. Weitergehende Belange werden nicht berührt.*

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

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

Die nächstgelegene Natura 2000-Gebiet haben folgende Abstände zum Plangebiet (siehe auch nachfolgender Übersichtsplan):

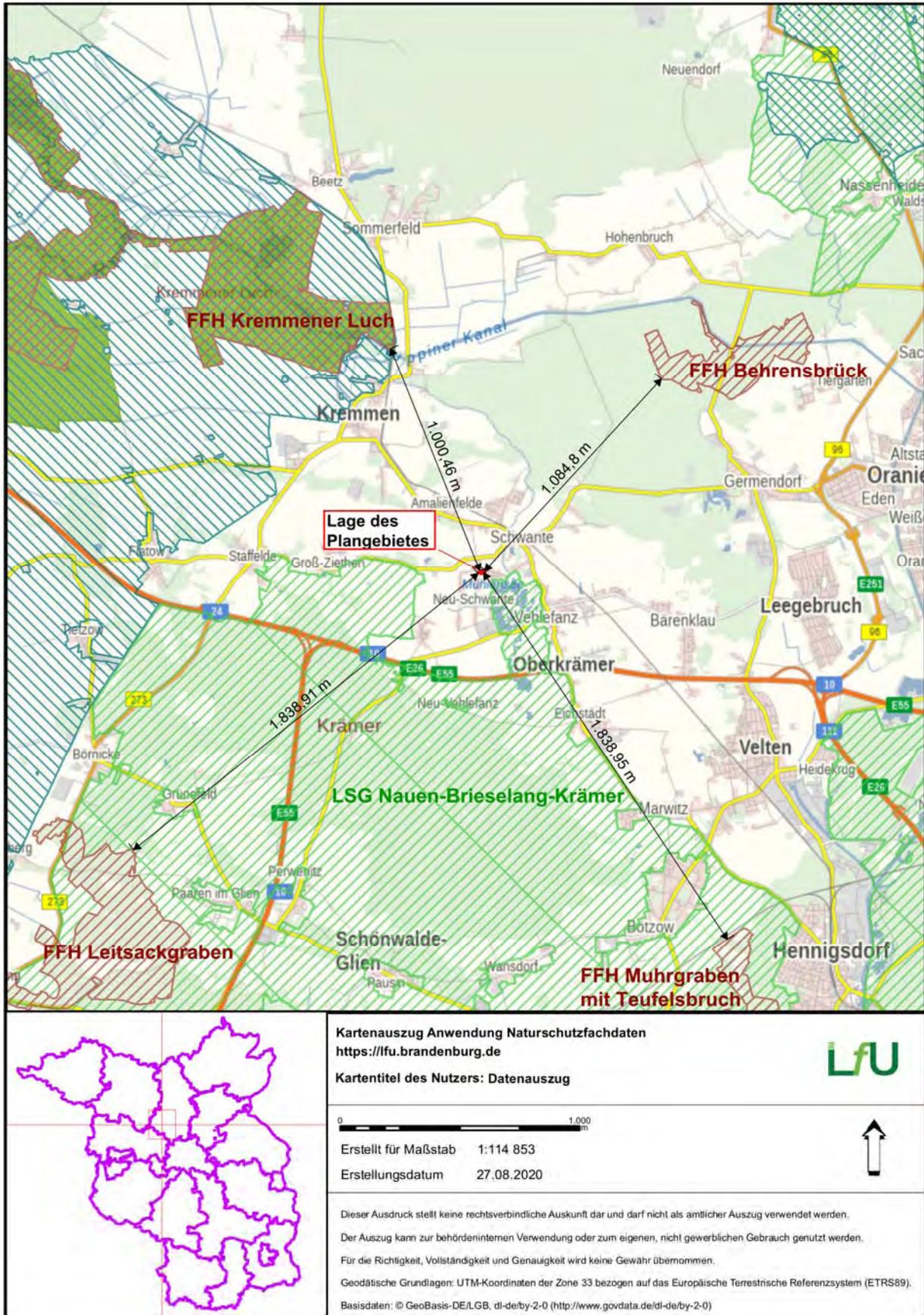
- FFH Kremmener Luch ca. 1,00 km nordwestlich des Plangebietes
- FFH Behrensbrück ca. 1,08 km nordöstlich des Plangebietes
- FFH Leitsackgraben ca. 1,84 km südwestlich des Plangebietes
- FFH Muhrgraben mit Teufelsbruchwiesen ca. 1,84 km südöstlich des Plangebietes

Zwischen dem Plangebiet und den o. g. FFH-Gebieten liegen u. a. Siedlungsflächen sowie örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die FFH-Gebiete können ausgeschlossen werden.

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

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 260m zum Plangebiet Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Lage weiterer Siedlungsflächen zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG.

**Übersichtsplan zur Lage der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete im Verhältnis zum Plangebiet**



### **II./3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt. Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 01.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.*

*Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass 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.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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).*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### **II./ 4. Immissionsschutz**

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

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

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

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

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 30.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**Belang Immissionsschutz**

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

#### **II./ 4.2 Berücksichtigung der umgebender gewerblicher Nutzungen im Bereich des Plangebietes**

Nördlich grenzen an das Plangebiet Grundstücke mit Wohnbaunutzungen sowie gewerblichen Lagernutzungen auf der Fläche der ehemaligen Bäuerlichen Handelsgenossenschaft (BHG).

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Hauptstraße befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks, das südlich an das Plangebiet angrenzt, sind Wohnnutzungen sowie Büro- und Werkstattgebäude einer Firma für Metallbau und Blitzschutz vorhanden.

Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist an der Hauptstraße eine Wohnnutzung vorhanden. Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (siehe unter II./5.2)

Es wird davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen nördlich und südlich des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes die vorhandenen Wohnnutzungen und das auch bisher planungsrechtlich festgesetzte allgemeine Wohngebiet berücksichtigen und das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht auch den Erfahrungen der hierzu befragten Anwohner und den Erfahrungen der Planverfasser aus den Begehungen des Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan schränkt seinerseits mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht zusätzlich ein, da auch bisher im hier vorliegenden Plangebiet eine Wohnnutzung vorhanden ist und im noch unbebauten Teil des Plangebietes auch bisher ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt ist. (siehe unter II./5.2)

## II./ 4.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an die **Hauptstraße**, die eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist.

Die nächstgelegene überörtliche Straße ist die **L17**, die in **ca. 360m** Abstand nördlich des Plangebietes liegt. Zwischen dem Plangebiet und der L17 liegt vorhandene Siedlungsbebauung.

Die verkehrsreiche **Autobahn A10** liegt **ca. 1,5km** entfernt südlich des Plangebietes. Auch in Richtung der A10 befindet sich Siedlungsbebauung.

Wegen der erheblichen Abstände und der Siedlungsbebauung zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen verkehrsreichen Straßen, wird davon ausgegangen, dass die bereits bisher vorhandene Wohnbebauung bzw. das auch bisher im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (siehe unter II./5.2) keinen erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist, die Festsetzungen zum Schallschutz im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich machen könnten.

## II./ 4.4 Immissionsschutz Landwirtschaft / Tierhaltung

### Rinderstall am Pappelweg

Nördlich des Plangebietes in **ca. 190 m** Entfernung befindet sich am Pappelweg eine Stallanlage für die **Rinderhaltung**. Die Stallanlage ist unter:

[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webat-lasde\\_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webat-lasde_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351)

(Einsichtnahme 03.09.2020) **nicht** als eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage eingetragen. Zwischen dem Plangebiet und der Stallanlage befindet sich die durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsbebauung am Mühlenweg. In der genannten Stallanlage werden nur in geringem Umfang Rinder gehalten. Die nächstgelegene zu berücksichtigende Wohnbebauung nördlich des Mühlenweges ist nur ca. 70m von der Stallanlage entfernt.

Aus diesem Grund sowie wegen des Abstandes und der dazwischen liegenden Siedlungsbebauung wird davon ausgegangen, dass die bereits bisher vorhandene Wohnbebauung bzw. das auch bisher im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet nicht erheblich durch Tierhaltungsgerüche aus der genannten Stallanlage beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan schränkt seinerseits mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Tierhaltung nicht zusätzlich ein, da auch bisher im hier vorliegenden Plangebiet eine Wohnnutzung vorhanden ist und im noch unbebauten Teil des Plangebietes auch bisher ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt ist. (siehe unter II./5.2)

### Schweinestall am Weg nach Klein Ziethen

Ca. 1 km westlich des Plangebietes befindet sich südlich der Schwantener Straße (L17), westlich des Weges nach Klein Ziethen, eine Tierhaltungsanlage für die **Schweinehaltung**.

Diese Stallanlage ist unter:

[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webat-lasde\\_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webat-lasde_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351)

(Einsichtnahme 03.09.2020) wie folgt eingetragen:

### Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz in Brandenburg Tierhaltungs- und Aufzuchtanlagen (Nr. 7.1, 4. BImSchV) Schweine (Nr. 7.1.7 bis 7.1.9, 4. BImSchV) WENTOWSEE Agrar und Tierzucht GmbH

Anlagengruppe nach 4. BImSchV Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse

Ordnungsnr. nach 4. BImSchV 7.1.7.2V

Anlagengruppe nach 4. BImSchV Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse

Anlagenart nach 4. BImSchV Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Mastschweinen (Schweine von 30 Kilogramm oder mehr Lebendgewicht) mit 1 500 bis < 2 000 Mastschweineplätzen

Anlagenbezeichnung Mastschweineanlage

Anlagennr. 4001

Betriebsstätte WENTOWSEE Agrar und Tierzucht GmbH

Betriebsstättennr. 10652510000

BImSchG-ID 106525100004001

Ort Oberkrämer, OT Schwante

Inbetriebnahme/Altanlagenzulassung	13.12.1999 (Inbetriebnahme)
Leistung	2400 Plätze (Mastschweine)
Koordinaten	O: 368838 N: 5843708

Zwischen der Tierhaltung und dem Plangebiet liegen Flächen für die Landwirtschaft sowie die Siedlungsbebauung am Gartenweg und westlich der Hauptstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die bereits bisher vorhandene Wohnbebauung bzw. das auch bisher im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet nicht erheblich durch Tierhaltungsgerüche aus der genannten Stallanlage beeinträchtigt werden dürfen.

Der vorliegende Bebauungsplan schränkt seinerseits mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Tierhaltung nicht zusätzlich ein, da auch bisher im hier vorliegenden Plangebiet eine Wohnnutzung vorhanden ist und im noch unbebauten Teil des Plangebietes auch bisher ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt ist. (siehe unter II./5.2)

## II./ 4.5 Klimaschutz

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes, die auch bisher mit einer Wohnnutzung bebaut ist und im noch unbebauten Teil bereits in einem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird insofern keine zusätzliche Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung bzw. Rückhaltung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

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

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

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Gem. §8(3) EneMSchG 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 Immissionsituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

**II./ 5 Kommunale Planungen nach dem BauGB**

**II / 5.1 Flächennutzungsplan**

**II / 5.1.1 Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante**

**Planausschnitte wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Umgrenzung des Plangebietes**



 Umgrenzung des Plangebietes

**Auszug Legende**

Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)  
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

 Wohnbauflächen

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

 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Hauptstraße und der Mühlenweg werden als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**II / 5.1.2 In Aufstellung befindlicher geänderter Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer**

**Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen geänderten Flächennutzungsplan - Entwurf 05/2020 Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Umgrenzung des Plangebietes**



 Umgrenzung des Plangebietes

**Auszug Legende**

Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzeichenverordnung - PlanzV)  
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

 Wohnbauflächen

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

 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Entwurf Mai 2020) stellt das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Die Hauptstraße und der Mühlenweg werden unverändert als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen geänderten Flächennutzungsplanes stehen den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen.

**II / 5.2 Bisher für das Plangebiet geltender Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1**

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1.

Der ursprüngliche **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1**, wurde in der Fassung vom 24.08.1995 als Satzung beschlossen und ist einschließlich der Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW vom 24.11.1995 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zu dem o. g. Bebauungsplan erfolgte die **Planänderung 09/2003**, die in der **Fassung vom Januar 2004** mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 04.11.2004 in Kraft trat.

**Übersicht Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1, Planänderung 09/2003 vom Januar 2004**



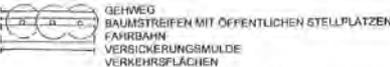
<b>BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT SCHWANTE „AM WIESENGRUND“ ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN; REALISIERUNGSABSCHNITT 1</b>	
<b>- PLANÄNDERUNG 09/2003-</b>	
<b>Planungsphase:</b>	<b>Satzung                      Übersichtsplan Planzeichnung    M 1 : 2.000</b>
<b>Datum:</b>	Januar 2004 mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 04.11.2004
<b>Planverfasser:</b>	Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- <i>A. Ludewig</i>

**Planzeichnung Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der Planänderung 09/2003 vom Januar 2004 mit ergänzender Darstellung des Geltungsbereichs der hier vorliegenden Bebauungsplanes**



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

## Legende Planänderung 09/2003

FESTSETZUNGEN IN DEN BAUGEBIETSFLÄCHEN ① UND ②		
①, ②	WA	II
	GRZ 0,25	GFZ 0,4
	o	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§9(1)1. BauGB, BauNVO) WA  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO) ①, ②  BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETSFLÄCHEN		<b>DARSTELLUNG VERKEHRSFLÄCHE IM NICHT GEÄNDERTEN BEREICH DER PLANZEICHNUNG</b> (MIT PRINZIPHAFTER DARSTELLUNG DER AUFEILUNG SOWIE HINWEISLICHER DARSTELLUNG DER BAUMSTANDORTE)  GEMISCHT BAUMSTREIFEN MIT ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN FAHRBAHN VERKEHRSMULDE VERKEHRSFLÄCHEN
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§9(1)1. BauGB, BauNVO) GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO) GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO) II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBERGRENZE (§16 und §20 BauNVO)		<b>DARSTELLUNG VERKEHRSFLÄCHE IM GEÄNDERTEN BEREICH DER PLANZEICHNUNG</b>  VERKEHRSFLÄCHEN  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH  FUSSWEG
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b> (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO) o OFFENE BAUWEISE (§22(2) BauNVO)  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  NUR EINZELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)		<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§9(1)15. BauGB)  GRÜNFLÄCHEN  SPIELPLATZ
<b>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§9(1)2. BauGB)  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( <i>Hinweisliche Darstellung</i> )  RICHTUNG DER FIRSLINIE		<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§9(1) 20. u. 25. BauGB)  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1) 20. u. 25.a) BauGB)  HINWEISLICHE DARSTELLUNG DER GEMÄSS TEXTLICHER FESTSETZUNG ZU PFLANZENDEN BÄUME (§9(1) 20. u. 25.a) BauGB)  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1) 20. u. 25.b) BauGB)  ZU ERHALTENDER BAUM (§9(1) 20. u. 25.b) BauGB)
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§9(1)11 BauGB)  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN		<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  FLÄCHE FÜR GARAGE / CARPORT / STELLPLATZ  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
		<b>DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE</b>  VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE  VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER  VORHANDENE GELÄNDEHÖHE (HÖHENLINIE)

Die geplanten Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan Realisierungsabschnitt 1, für den mit der Planänderung 09/2003 nicht die zeichnerischen Festsetzungen, jedoch die textlichen Festsetzungen geändert wurden. Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst auch eine bisher unbeplante Teilfläche mit Anschluss an die Hauptstraße, die mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist.

**Zeichnerisch** wird für den Teil des hier vorliegenden Bebauungsplanes im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan Realisierungsabschnitt 1 in der gültigen Fassung **festgesetzt**:

- WA (allgemeines Wohngebiet),
- Grundflächenzahl GRZ 0,25,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,4,
- II - maximal 2 Vollgeschosse
- o - offene Bauweise
- Baugrenzen (5m Abstand zur Straßengrenze, 14m tiefe Baustreifen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- teilweise Richtung der Firstlinie
- Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A 8m breiter Anteil im Plangebiet zuzüglich 3m breiter Anteil außerhalb des Plangebietes, Planstraße B 9,55m breit)

Im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der Planänderung 09/2003 vom Januar 2004 werden bisher folgende **textliche Festsetzungen** getroffen:

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und BbgBO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

##### 1.1 Teilflächen 1 und 2

Allgemeines Wohngebiet - WA – gemäß §4 BauNVO,

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO

Ausnahmen nach §4(3) BauNVO Nr.5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. und (2) BauGB, BauNVO)****2.1 Geschossflächenzahl**

(entfallen)

**2.2 Traufhöhe, Geländehöhe**

(1) Als Traufhöhe sind maximal 4,50 m über Höhe der Erschließungsstraße zulässig:

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Bei Pultdächern gilt der jeweils niedrigere horizontale Dachabschluß als Traufe.

(2) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind maximal bis zur mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück zulässig.

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

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder zwei dieser Hausformen zulässig.

**4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)**

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.

**5. Stellplätze/ Garagen (§ 9(1)4. BauGB)**

5.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit **Ga** bezeichneten Flächen zulässig.

5.2 Darüber hinaus sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig, wenn sie mit ihrer gesamten Grundfläche innerhalb des Teiles eines Baugrundstückes liegen, der nicht mehr als 20m von einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze entfernt ist.

**6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)**

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbäume gelten als hinweisliche Darstellung.

**7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)**

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 4m Breite zulässig.

**8. Pflanzgebote (§9(1) 20. und 25. BauGB)****8.1 Straßenbäume**

Die Planstraße A und die Planstraße C sind mit mindestens 66 Stck. (im Ganzen) standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Planstraße F ist einseitig mit 3 standortgerechten großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die übrigen Planstraßen sind einseitig alle 7.5m, Einfahrten ausgenommen, mit kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind zu pflanzen:

- Planstraße B: mind.15 Stck.
- Planstraße E: mind.20 Stck.
- Planstraße G: mind.30 Stck.
- Wohnweg J: mind. 7 Stck.
- Stichstraße H: mind. 5 Stck.
- Stichstraße I: mind. 4 Stck.

**8.2 Wohnhöfe**

Die Wohnhöfe sind in der Planzeichnung mit der Eintragung Hof 1, Hof 2 und Hof 3 gekennzeichnet.

Hof 1 und Hof 2 umfassen die als „Grünfläche Spielplatz“ ausgewiesenen Flächen sowie die an diese Flächen direkt angrenzenden Verkehrsflächen. Hof 1 umfasst die Fläche „verkehrsberuhigter Bereich“, die mit Hof 1 bezeichnet ist.

Auf diesen Wohnhöfen sind folgende großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen:

Hof 1: mind.2 Stck.

Hof 2: mind.4 Stck.

Hof 3: mind.4 Stck.

### **8.3 Öffentliche Grünflächen**

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche "Platz" erfolgt neben den den Platz tangierenden Straßenbaumpflanzungen mit *Aesculus x carnea* (Rotblühende Kastanie), mind. 6 Stck.

### **8.4 Flächen mit Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Streuobstwiese privat" wird festgelegt:

Anlage einer Streuobstwiese aus Obstbaum – Hochstämmen (mind. 1 Baum je 64m<sup>2</sup> Grundfläche)

Für die Anlage der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung "Gehölzfläche privat" wird festgelegt:

Bepflanzung mit einer freiwachsenden Hecke, 1 Strauch / m<sup>2</sup>

### **8.5 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 -2,5m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze bebaut sind.

Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer. (Je Anlieger 1m Heckenbreite ohne Abstand entlang der Grundstücksgrenze )

Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BbgBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)**

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m<sup>2</sup> mit Ausnahme der Carports gilt:

#### **1.1 Fassade**

(entfallen)

#### **1.2. Dach**

(1) Dachform: Flachdächer mit einer Dachneigung gleich oder kleiner 5% sind unzulässig.

Farbgebung: zulässig sind nur

- rot bis rotbraun
- grau (anthrazit) bis schwarz
- Gründächer
- Glasdächer

(2) In den Baufeldern ① und ② ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.

### **2. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)**

Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt:

- Zulässig sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.
- Mauern und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

### **3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)**

(entfallen)

### **4. Vorgärten (89(1)4. BbgBO)**

(entfallen)

### III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

##### III / 1.1 Straßenseitige Erschließung

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung der Planstraße B des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 (siehe unter II./5.2) an die Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Planstraße B und Teile der Planstraße A, die im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 (siehe unter II./5.2) festgesetzt, jedoch bisher noch nicht realisiert sind.

#### Planausschnitt Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der Planänderung 09/2003 (abschließende Planfassung 01/2004)



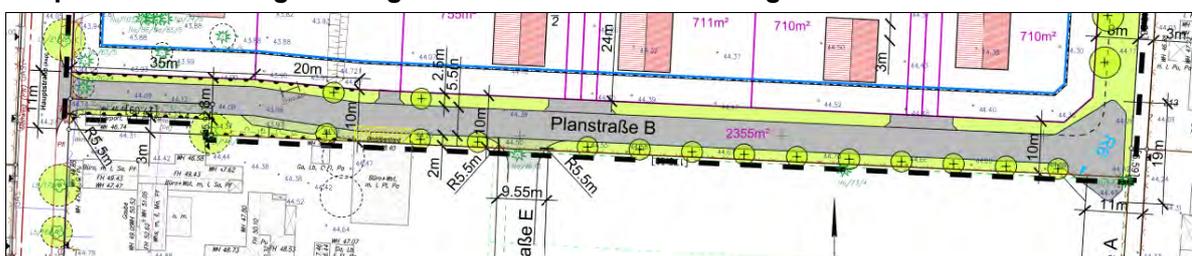
Umgrenzung des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"

Von der insgesamt 11m breiten **Planstraße A** ist vom Mühlenweg bis zur Grünfläche südöstlich des Plangebietes ein 3m breiter Streifen verfügbar und öffentlich zugänglich. Auf einer Breite von 8m liegt die Planstraße A im hier vorliegenden Plangebiet bzw. auf den Flurstücken nördlich und südlich des Plangebietes.

Der Abschnitt der Planstraße A zwischen Mühlenweg und dem hier vorliegenden Plangebiet ist derzeit nicht verfügbar. Deshalb soll mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine **Anbindung der Planstraße B an die Hauptstraße** erfolgen.

Um ausreichend Platz für die erforderlichen Verkehrsraumfunktionen zu schaffen, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Breite der **Planstraße B** von bisher 9,55m auf 10m erhöht. Das ermöglicht z. B. eine 5,5m breite Fahrbahn sowie seitliche Flächen für Baumpflanzungen und die Niederschlagsentwässerung.

#### Prinziphafte Darstellung der möglichen Straßenraumaufteilung Planstraße B



Für den Fall, dass die **Planstraße B** vorerst allein ausgebaut wird, kann an deren östlichem Ende als Übergangslösung ein Wendepfad für dreiachsige Lkw geschaffen werden, sodass insbesondere die Feuerwehr und das Müllfahrzeug hier wenden können. Die Straßenverkehrsfläche bietet hierfür ausreichend Platz.

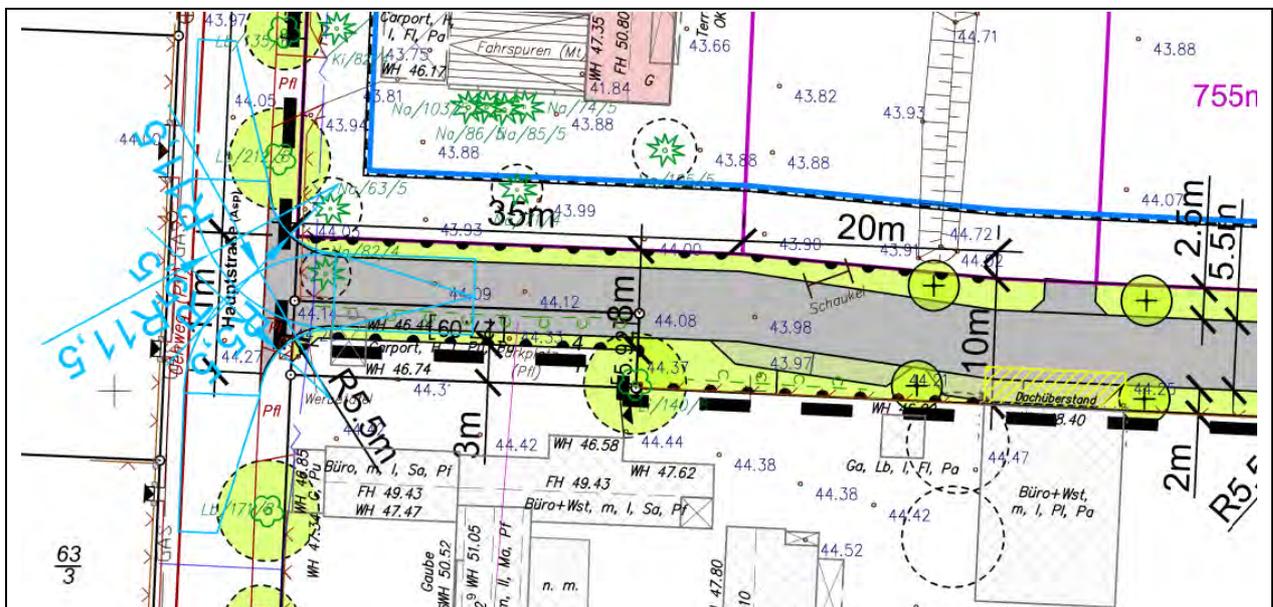
Die **Straßenraumaufteilung** der insgesamt 10 m breiten Straßenverkehrsfläche der **Planstraße B** könnte z. B. wie folgt erfolgen:

- 5,5m Mischverkehrsfläche,
- 4,5m zusammen zur Aufteilung auf beide seitlichen Grünstreifen (Niederschlagsentwässerung / Bäume)

Bei einer Straßenraumbreite von 10m ist die Anordnung erforderlicher Bewegungsflächen für die Feuerwehr von 7m Breite und 12m Länge innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Erschließungsplanung möglich. Sollte die Planstraße B vorübergehend als Sackgasse genutzt werden, ist auch das Vorbeifahren eines Rettungsfahrzeuges an der Feuerwehrebewegungsfläche bei 10m Straßenraumbreite erforderlichenfalls möglich.

Im **Einmündungsbereich der Planstraße B** in die Hauptstraße stehen nur 8m Straßenraumbreite zur Verfügung.

### Prinziphafte Darstellung der möglichen Straßenraumaufteilung Planstraße B an der Einmündung in die Hauptstraße



Auch an der Einmündung in die Hauptstraße ist eine Breite der Fahrbahn (Mischverkehrsfläche) von 5,5m möglich. Das Ein- und Ausfahren für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) von und zur Hauptstraße ist ebenfalls möglich.

Wegen der verringerten Straßenraumbreite im **Einmündungsbereich** und des Erfordernisses der Niederschlagsentwässerung sind im einmündungsnahen Abschnitt der Planstraße B beidseits **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** (mit einem Symbol dargestellt) geplant, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt werden.

Die Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der **Planstraße A** wird mit unveränderter Breite in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie liegt zu einem Breitenanteil von 8m innerhalb des Plangebietes und zu einem Breitenanteil von 3m außerhalb des Plangebietes. Insgesamt ist die Planstraße A 11m breit. Solange der Straßenabschnitt der Planstraße A bis zum Mühlenweg auf einer Breite von 8m nicht verfügbar ist, wird kein Ausbau der Planstraße A erfolgen.

Der Anschluss der angrenzenden Planstraßen gemäß Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 an die im hier vorliegenden Bebauungsplan geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleibt weiterhin unverändert möglich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **6. Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers**

### **6.1 Weiterführende Hinweise**

#### **6.1.1 Hinweise**

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

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

*Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.*

*Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.*

*Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.*

*Laut Planungsunterlagen ist das Plangebiet über die Hauptstraße verkehrlich erschlossen*

*Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausführung der Erschließung entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **10. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

### **10.1 Weiterführende Hinweise**

#### **10.1.1 Hinweise**

*Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Die folgenden Hinweise zum Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigen:*

*Laut der Beschreibung des Vorhabens erfolgt die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes über eine Zufahrt mit Anschluss an die Hauptstraße. Verkehrssicherheit und Sicherheitsverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss auf Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Es darf zu keinen Sichtbehinderungen von wartepflichtigen Fahrzeugen kommen.*

*Bei einer geplanten Straßenbreite von maximal 5,00 m wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Straßenstelle bereits als eng definiert wird: wenn durch haltende/parkende Fahrzeuge die Durchfahrt eines Fahrzeugs größtmöglicher Breite (nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung StVZO – 2,55 m breit) zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von mind. 0,50 m nicht mehr gewährleistet ist. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 11 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist das Halten an engen und unübersichtlichen Straßenstellen unzulässig. Durch parkende Fahrzeuge kann es damit bereits zu Behinderungen der Müllfahrzeuge und von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) kommen.*

*Mit dem Straßenausbau werden keine Gehwege angelegt. Damit steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenverkehrsraum als Mischverkehrsfläche zur Verfügung. Aus Gründen der Ordnung und Sicherheit ist diese Lösung nicht optimal. Angaben zum Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen werden in den Unterlagen nicht gemacht, sodass das „Funktionieren“ der Mischverkehrsfläche schlecht beurteilt werden kann.*

*Entsprechend § 45 Abs. 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten, dies sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr, Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) darüber einholen,*

- *Wie seine Arbeitsstelle abzusperrn und zu kennzeichnen ist,*
- *Ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,*
- *Ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.*

*Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages, sollte dieser ca. 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.*

*Für die nach § 45 Abs. 1 StVO neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne beim Fachdienst Verkehr zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.*

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausführung der Erschließung entsprechend zu beachten.

Die Planstraße B soll den Anliegerverkehr aus dem Plangebiet und den weiteren anliegenden Grundstücken aufnehmen. Insgesamt ist hier mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das betrifft auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsflächen fest, nicht jedoch deren Aufteilung. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B bietet mit 10m Gesamtbreite, mit Einengung auf 8m nahe der Einmündung, ausreichend Platz für eine verkehrssichere Gestaltung des Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**11. Belange des Bereichs vorbeugender Brandschutz****11.1 Weiterführende Hinweise****11.1.1 Hinweise**

- b) *Die Löschwasserversorgung in Höhe von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen; diesbezügliche Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis von maximal 300 m hindernisfrei zugänglich sein (vgl. Begründung, Kap. I/5.2.2, S. 16).*

*In der Planstraße B sind ausgehend von der Hauptstraße mindestens zwei Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem Abstand von maximal 50 m zueinander herzustellen; hinsichtlich der Ausführung und speziell der Tragfähigkeit gelten die Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (02-2007)“. Am westlichen Ende der Planstraße B ist eine ausreichend große Wendemöglichkeit zu schaffen (vgl. Begründung, Kap. III/1.1, S.55ff).*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

In der Begründung wird unter III / 1.1 hierzu ausgeführt:

*Um ausreichend Platz für die erforderlichen Verkehrsraumfunktionen zu schaffen, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Breite der **Planstraße B** von bisher 9,55m auf 10m erhöht.*

*(...)*

*Bei einer Straßenraumbreite von 10m ist die Anordnung erforderlicher Bewegungsflächen für die Feuerwehr von 7m Breite und 12m Länge innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Erschließungsplanung möglich. Sollte die Planstraße B vorübergehend als Sackgasse genutzt werden, ist auch das Vorbeifahren eines Rettungsfahrzeuges an der Feuerwehrebewegungsfläche bei 10m Straßenraumbreite erforderlichfalls möglich.*

Die **OWA GmbH Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 01.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 25.05.2021 teilen wir Ihnen mit, dass die geplante Wohnbebauung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 PVC in der Hauptstraße angeschlossen werden kann. Die Erschließung ist mit der OWA GmbH abzustimmen.*

*Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m<sup>3</sup> / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über den Unterflurhydranten Hauptstraße / Ecke Mühlenweg gewährleistet.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

**III / 1.2 Planungskonzept bauliche Nutzung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen. (siehe im Einzelnen hierzu nachfolgend)

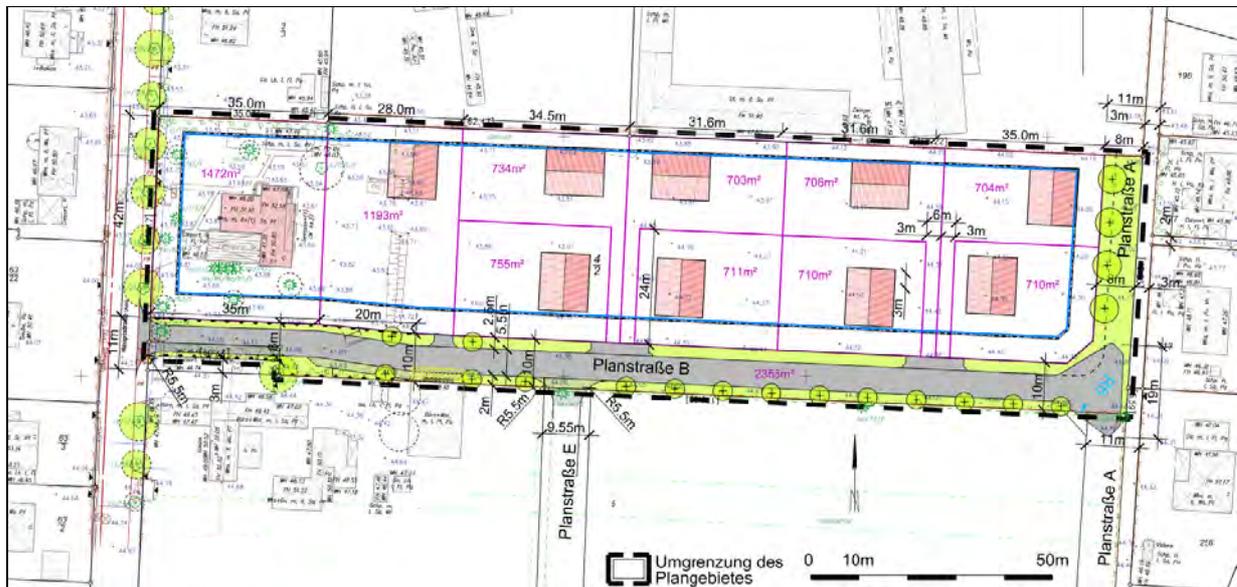
Entsprechend den konkretisierten Planungszielen der Gemeinde sollen im Plangebiet jedoch keine Doppelhäuser mehr zulässig sein sondern nur noch Einzelhäuser. Hierbei soll eine Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Dies wird in die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenze wird dem planerischen Konzept angepasst.

Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen siehe nachfolgend.

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der den betreffenden Bereich des Plangebietes als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter II./5.1). Auch der in Aufstellung befindliche geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Entwurf Mai 2020) stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. (siehe unter II./5.1)

## Städtebauliches Konzept

### Städtebauliches Konzept - mögliche Grundstücksteilung und prinziphafte Darstellung der möglichen Bebauung



Das vorstehende städtebauliche Konzept verdeutlicht lediglich eine mögliche Grundstücksbebauung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes belassen einen Spielraum in den Grenzen der geplanten Festsetzungen.

Bei Einhaltung der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> könnten im Plangebiet zusätzlich zur bereits vorhandenen Wohnbebauung ca. 9 Grundstücke für die Bebauung mit je 1 Einzelhaus für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

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

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzung in der Planzeichnung: **WA (allgemeines Wohngebiet)**

Textliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

##### 1.1 Teilflächen 1 und 2

Allgemeines Wohngebiet - WA – gemäß §4 BauNVO,

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO

Ausnahmen nach §4(3) BauNVO Nr.5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

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

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

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

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2) BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

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

Die vorliegend geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) sowie der teilweise bereits vorhandenen Wohnbaunutzung im Plangebiet.

Die Festsetzung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer entwickelt, der im Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt. (siehe unter II./5.1)

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./4.)

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

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

Zur Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen in Bezug auf den Immissionsschutz siehe unter II./4.

Tankstellen werden, ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...), als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan auch der Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von Läden, Schank- und Speisewirtschaften bietet, die der Versorgung dieses Gebietes dienen könnten. Zudem wäre das Plangebiet wegen der bestehenden Erschließungssituation für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

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

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

#### III./ 3.1 Grundflächenzahl

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1, Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzung in der Planzeichnung: **GRZ 0,25**

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, nicht mit angerechnet.

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

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

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

Da die geplante überbaubare Grundstücksfläche eine Bebauung von rückwärtigen Grundstücken zulässt, wurde in den vorliegenden Bebauungsplan auch eine Regelung darüber aufgenommen, wie bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit den Anteilen der Baugrundstücke zu verfahren ist, die ausschließlich der Erschließung rückwärtiger Grundstücke dienen: Sie sind weder in Bezug auf die für diese Berechnung zu Grunde zu legende Grundstücksgröße noch in Bezug auf die hier vorhandenen Befestigungen anzurechnen.

### III./ 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Geländehöhe, Dachgestaltung

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzung in der Planzeichnung: **II - maximal 2 Vollgeschosse**

Textliche Festsetzungen:

#### 2.2 Traufhöhe, Geländehöhe

(1) Als Traufhöhe sind maximal 4,50 m über Höhe der Erschließungsstraße zulässig:

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Bei Pultdächern gilt der jeweils niedrigere horizontale Dachabschluss als Traufe.

2) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind maximal bis zur mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück zulässig.

(...)

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BbgBO)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m<sup>2</sup> mit Ausnahme der Carports gilt:

##### 1.2. Dach

(1) Dachform: Flachdächer mit einer Dachneigung gleich oder kleiner 5% sind unzulässig.

Farbgebung: zulässig sind nur

- rot bis rotbraun
- grau (anthrazit) bis schwarz
- Gründächer
- Glasdächer

(2) In den Baufeldern ① und ② ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.

Im hier vorliegenden **Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

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

Die geplante Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen und die Ausführung des zweiten Vollgeschosses in einem Dachraum entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...). Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes. Hierbei berücksichtigt diese Festsetzung auch den Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich des Plangebietes, die maximal zweigeschossig ist, wobei sich das zweite Vollgeschoss ggf. in einem Dachraum befindet. (siehe unter I. / 4.)

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 ([GVBl. I/20, \[Nr. 44\]](#), S.9) ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

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

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

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

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

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

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

Die bisher für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zur **Farbgebung** von Dächern ist im vorliegenden Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da sie sich aus der Umgebungsbebauung nicht begründen lässt.

Durch die nun geplante Festsetzung der Geometrie des Dachgeschosses macht sich auch die bisher geplante Festsetzung der **Traufhöhe** entbehrlich.

Im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) wurde die Festsetzung zur **Begrenzung der Zulässigkeit von Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe** maximal bis zur mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück aus folgendem Grund getroffen:

**Bebauungsplan „Am Wiesengrund“, Erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1, Planänderung 09/2003, Fassung 01/2004, Begründung 3.2:**

*Die im Rahmen der Änderung aufgenommene Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Aufschüttungen ermöglicht das Angleichen der Geländehöhe der Baugrundstücke bis auf das mittlere Straßenniveau. Solange die Aufschüttung des Grundstückes das mittlere Straßenniveau nicht übersteigt, ist mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu rechnen. Inbesondere im Südosten des Plangebietes, wo die natürliche Geländehöhe zum See hin abfällt, kann so der hohe Grundwasserstand bei der Gebäudeplanung und Grundstücksgestaltung besser berücksichtigt werden. Da ein städtebaulicher Grund für weitere erhebliche Abweichungen vom natürlichen Geländeniveau nicht besteht, wurden keine weiteren Festsetzungen zu Aufschüttungen oder Abgrabungen getroffen.*

Die Fläche des hier vorliegenden Plangebietes ist höher gelegen als der bereits bebaute Teil des Plangebietes „Am Wiesengrund“ (...) in Richtung Mühlensee und nahezu eben. (siehe unter I./ 6.1.1) Deshalb ist diese Festsetzung hier nicht erforderlich.

### III./ 3.3 Geschossfläche

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzung in der Planzeichnung: **Geschossflächenzahl GFZ 0,4**

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** ist keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

#### **§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche**

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

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

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

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

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

### III./ 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### III./ 4.1 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzungen in der Planzeichnung: **o - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Textliche Festsetzung:

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

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder zwei dieser Hausformen zulässig.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)**

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** entspricht der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) sowie 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.

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

Auf Grund der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet eine Bebauung mit **Einzelhäusern** in Betracht. Die im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) für das Plangebiet festgesetzte Zulässigkeit von **Doppelhäusern** entspricht auch nicht mehr den gemeindlichen Planungszielen für das vorliegende Plangebiet. Wegen der Lage des Plangebietes außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR, außerhalb des durch die Gemeinde angestrebten grundfunktionalen Schwerpunktes Verkehrsanbindung und abseits der Haltepunkte der Regionalbahn wird für das Plangebiet keine bauliche Verdichtung durch Doppelhäuser angestrebt. Einzelhäuser bilden im Planbereich die ortsübliche Bebauung und sollen deshalb auch im vorliegenden Plangebiet errichtet werden.

Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse) unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) übernommen werden, ergibt sich durch den Wegfall der Zulässigkeit von Doppelhäusern im Plangebiet keine erhebliche Wertminderung der Baugrundstücke.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung der **Firstrichtung** besteht im vorliegenden Plangebiet nicht. Deshalb ist eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.

### III./ 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzungen in der Planzeichnung: **Baugrenzen (5m Abstand zu den Straßengrenzen, 14m tiefe Baustreifen)**

Textliche Festsetzung:

#### 5. Stellplätze/ Garagen (§ 9(1)4. BauGB)

5.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit **Ga** bezeichneten Flächen zulässig.

5.2 Darüber hinaus sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig, wenn sie mit ihrer gesamten Grundfläche innerhalb des Teiles eines Baugrundstückes liegen, der nicht mehr als 20m von einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze entfernt ist.

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

Festsetzungen in der Planzeichnung: **Baugrenzen (5m Abstand zu den Straßengrenzen, 3m Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze)**

Textliche Festsetzung:

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

(...)

(2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze unzulässig.

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

**§23 BauNVO** regelt hierzu:

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

...

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

...

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

Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen erfolgt die Festsetzung der **Baugrenzen** mit einem Abstand von mindestens 5m, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten. In diesen Bereichen sollen aus gleichem Grund auch keine **Garagen, Carports** oder **Nebengebäude** zulässig sein.

Soweit der Bebauungsplan 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.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze, an die ebenfalls Baugrundstücke anschließen, hält die geplante Baugrenze einen Abstand von 3m ein.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen baulicher Anlagen zu Nachbargrenzen ergeben sich, über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus, aus §5 BbgBO.

Die bisherigen differenzierteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zulässigkeit von Garagen und Carports sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da hier neu eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> geplant ist. Hierdurch wird die Entwicklung ortsüblicher Grundstücksstrukturen im Plangebiet planerisch gesichert. Einer Steuerung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bedarf es im vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht. Das Freihalten der ortsüblichen Vorgartenzone von Gebäuden wird im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Hierin eingeschlossen sind nun auch Nebengebäude, für die im Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) bisher keine Festsetzungen getroffen wurden.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 und die Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### **III./ 5. Mindestgrundstücksgröße**

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

- bisher keine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

*Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf die Mindestgrundstücksgröße werden auch die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, mit angerechnet.*

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße geplant. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt. Im Gegenzug wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baustreifen verzichtet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorliegend so, dass auch eine rückwärtige Bebauung möglich wird.

Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse) unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) übernommen werden, ergibt sich aus der zusätzlich geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet keine erhebliche Wertminderung der Baugebietsfläche.

### III./ 6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

- bisher keine Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

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

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

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

Wie unter I./6.1.2 dargelegt wird, weist das Plangebiet geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt zulassen. Wegen des teils lehmigen Untergrundes können Rückhalteeinrichtungen für das Niederschlagswasser erforderlich werden. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels und der damit einhergehenden sommerlichen Dürre empfiehlt sich die Anlage von entsprechend bemessenen Regenwasserzisternen, sodass das Niederschlagswasser im Winter zumindest teilweise zurückgehalten und im Sommer für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

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

### III./7. Straßenverkehrsfläche

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Festsetzungen in der Planzeichnung: - **Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A: 8m breiter Anteil im Plangebiet zuzüglich 3m breiter Anteil außerhalb des Plangebietes, Planstraße B: 9,55m breit)**

Textliche Festsetzung:

#### 6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)

*Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbäume gelten als hinweisliche Darstellung.*

#### 7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

*Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 4m Breite zulässig.*

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

Festsetzungen in der Planzeichnung: **Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A: 8m breiter Anteil im Plangebiet zuzüglich 3m breiter Anteil außerhalb des Plangebietes, Planstraße B: 10m breit, Verlängerung bis zur Hauptstraße, nahe dem Einmündungsbereich zur Hauptstraße 8m Straßenraumbreite)**

Die geplante straßenseitige Erschließung ist unter III./1.1 erläutert.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Die Straßenflächen sollen nach Herstellung entsprechend den Erschließungserfordernissen an die Gemeinde Oberkrämer übergeben werden.

Die Festsetzung zur **Beschränkung der zulässigen Zufahrten** wird nicht in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen, da sie für die vorliegende Planung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Im **Einmündungsbereich der Planstraße B** in die Hauptstraße stehen nur 8m Straßenraumbreite zur Verfügung.

Auch an der Einmündung in die Hauptstraße ist eine Breite der Fahrbahn (Mischverkehrsfläche) von 5,5m möglich. Das Ein- und Ausfahren für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) von und zur Hauptstraße ist ebenfalls möglich. (siehe unter III / 1.1)

Wegen der verringerten Straßenraumbreite **im Einmündungsbereich** und des Erfordernisses der Niederschlagsentwässerung sind im einmündungsnahen Abschnitt der Planstraße B beidseits **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** geplant, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt werden.

### **III./8. Begrenzung der Wohnungszahl**

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

#### **6. Begrenzung der Wohnungszahl** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, BauNVO)

*In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.*

Die Festsetzung erfolgt, um im Plangebiet eine Siedlungsstruktur planerisch zu sichern, die der Ortstypik entspricht. Zugleich wird mit der Festsetzung einem unvorhergesehenen Infrastrukturbedarf oder einer erheblichen Verkehrsentwicklungen auf Grund der geplanten Bebauung entgegengewirkt.

### **III./9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

Hinweisliche Darstellungen in der Planzeichnung:

- entlang der Planstraße B zeichnerisch hinweisliche Darstellung von 15 zu pflanzende kleinkronige Straßenbäume
- auf der Teilfläche der Planstraße A, die im Plangebiet liegt, zeichnerisch hinweisliche Darstellung von 4 zu pflanzende großkronige Straßenbäume

Textliche Festsetzung:

#### **8. Pflanzgebote** (§9(1) 20. und 25. BauGB)

##### **8.1 Straßenbäume**

*Die Planstraße A und die Planstraße C sind mit mindestens 66 Stck. (im Ganzen) standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. (Hinweis: davon 4 im hier vorliegenden Plangebiet)*

*(...)*

*Die übrigen Planstraßen sind einseitig alle 7.5m, Einfahrten ausgenommen, mit kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind zu pflanzen:*

- Planstraße B: mind. 15 Stck.

*(...)*

### **8.5 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 -2,5m zu pflanzen.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze bebaut sind.

Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer. (Je Anlieger 1m Heckenbreite ohne Abstand entlang der Grundstücksgrenze )

Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

Im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße" sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

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

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind zu pflanzen:

- Planstraße A: 4 Stück standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

- Planstraße B: 15 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

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

##### **7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)**

(1) Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 -2,5m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze gebaut sind. Die Hecken sind auf jedem Grundstück mit 1m Heckenbreite entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

(2) Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

(3) Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzfestsetzungen dienen im bisherigen Bebauungsplan dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung und Erschließung im Plangebiet vorbereitet wird. Deshalb werden diese Festsetzungen sinngemäß auch in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Ergänzend erfolgt die Festsetzung des Zeitraumes, in dem die Pflanzungen zu erfolgen haben.

Die festgesetzte Wuchshöhe der zu pflanzenden Hecken zwischen 1,5m und 2,5m soll die Entwicklung von ökologisch wirksamen Heckenstrukturen ermöglichen, die zugleich zu einem harmonischen Ortsbild beitragen und nachbarliche Konflikte vermeiden.

§ 37 BbgNRG regelt die Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken im unbeplanten Bereich. Ausnahmen von diesen Abstandsvorschriften regelt §38 BbgNRG u. a. wie folgt:

*§ 37 gilt ferner nicht, wenn das öffentliche Recht andere Grenzabstände vorschreibt.*

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Heckenpflanzungen als öffentliches Recht festgesetzt. Gemäß §38 BbgNRG ist §37 BbgNRG hierauf nicht anzuwenden.

### **III./10. Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen**

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) trifft hierzu folgende Festsetzungen:

#### **2. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)**

Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt:

- Zulässig sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

- Mauern und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

## 2. Einfriedungen

*Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt:  
- Mauern sind unzulässig.*

Die Festsetzung dient der Entwicklung des Ortsbildes. Mauern als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Planbereich nicht ortsüblich und werden deshalb ausgeschlossen. Die Beschränkung der Bauhöhe der Einfriedung und der Ausschluss blickdichter Einfriedungen sind hingegen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Hier soll im Rahmen dessen, was gemäß Brandenburgischer Bauordnung zulässig ist, ein Gestaltungsspielraum belassen werden.

## III./ 11. Nachrichtliche Übernahmen

Der bisher für das Plangebiet teilweise geltende **Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 in der Fassung der 1. Planänderung 09/2003 vom Januar 2004** (siehe unter II./5.2) enthält keine nachrichtlichen Übernahmen.

Im hier **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"** sind folgende nachrichtliche Übernahmen geplant:

### III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

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

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

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

## III./ 12. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz (ha)
allgemeines Wohngebiet	0,91	0,84	-0,07
Straßenverkehrsfläche	0,17	0,24	+0,07
<b>gesamt</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>+/-0</b>

## III./ 13. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen. Die im vorliegenden Bebauungsplan geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Oberkrämer übertragen werden.

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

## IV. Auswirkungen der Planung

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

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine bereits mit einer Wohnnutzung bebaute Teilfläche sowie eine Teilfläche, die im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet Straßenverkehrsflächen, die im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) festgesetzt, jedoch noch nicht realisiert sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlängerung der Planstraße B des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) bis zur Hauptstraße geschaffen. Hiermit wird die Realisierung der bereits im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) geplanten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes im hier vorliegenden Plangebiet und auf angrenzenden Flächen möglich, da die Erschließung zeitnah hergestellt werden kann.

Dies ist erforderlich, da eine Teilfläche der bisher geplanten Anbindung der inneren Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ (...) (Planstraße A) an den Mühlenweg zeitnah nicht verfügbar ist.

In diesem Zusammenhang wurde die Planstraße B von 9,55 m auf 10m verbreitert, damit sie ihre Erschließungsfunktion angemessen erfüllen kann (z.B. ausreichende Fahrbahnbreite für Parken auf der Fahrbahn, Verkehrsgrün und Niederschlagsversickerung) Im einmündungsnahen Bereich in die Hauptstraße stehen nur 8m Straßenraumbreite zur Verfügung.

Durch die Ermöglichung der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes trägt der vorliegende Bebauungsplan zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer bei.

Durch diese Mobilisierung von vorhandenem Wohnbaupotenzial ergibt sich für die Gemeinde jedoch auch ein Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere Kita, Hort und Grundschule.

Im vorliegenden Bebauungsplan entsprechen die Festsetzungen zu großen Teilen den betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...). Abweichungen hiervon sind in folgenden Punkten geplant:

- Verlängerung der Planstraße B bis zur Hauptstraße,
- Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, Anpassung der Straßenbreite
- Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, da das Plangebiet hierfür zu klein ist und die Erschließungssituation zu berücksichtigen ist
- keine Zulässigkeit mehr von Doppelhäusern, nur noch Einzelhäuser zulässig
- keine Festsetzung der Firstrichtung
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>
- keine Festsetzung mehr von Baustreifen, rückwärtige Baugrundstücke werden ermöglicht,
- Vereinfachung der Festsetzungen für Garagen und Stellplätze,
- zusätzlicher Ausschluss von Nebengebäuden in Vorgartenzonen
- keine Festsetzungen zur Geländehöhe, da die Teilfläche des vorliegenden Plangebietes weitgehend eben ist
- Ergänzung einer Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung auf dem eigenen Grundstück
- Wegfall der Festsetzung der Traufhöhe, statt dessen Festsetzungen zur Geometrie des 2. Vollgeschosses im Dachraum,
- keine Festsetzungen zur Dachfarbe

Die bisherigen differenzierteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) zur **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie zur Zulässigkeit von Garagen und Carports sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da hier neu eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> geplant ist. Hierdurch wird die Entwicklung ortsüblicher Grundstücksstrukturen im Plangebiet planerisch gesichert. Einer Steuerung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bedarf es im vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht. Das Freihalten der ortsüblichen Vorgartenzone von Gebäuden wird im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Hierin eingeschlossen sind nun auch Nebengebäude, für die im Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) bisher keine Festsetzungen getroffen wurden.

Auf Grund der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet eine Bebauung mit **Einzelhäusern** in Betracht. Die im bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...) für das Plangebiet festgesetzte Zulässigkeit von **Doppelhäusern** entspricht auch nicht mehr den gemeindlichen Planungszielen für das vorliegende Plangebiet. Wegen der Lage des Plangebietes außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR, außerhalb des durch die Gemeinde angestrebten grundfunktionalen Schwerpunktes Verkehrsanfanz und abseits der Haltepunkte der Regionalbahn wird für das Plangebiet keine bauliche Verdichtung durch Doppelhäuser angestrebt. Einzelhäuser bilden im Planbereich die ortsübliche Bebauung und sollen deshalb auch im vorliegenden Plangebiet errichtet werden.

Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse) unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) übernommen wird, ergibt sich durch den Wegfall der Zulässigkeit von Doppelhäusern im Plangebiet keine erhebliche Wertminderung der Baugrundstücke.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ (...) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße** geplant. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt. Im Gegenzug wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baustreifen verzichtet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt vorliegend so, dass auch eine rückwärtige Bebauung möglich wird.

Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse) unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan "Am Wiesengrund" (...) übernommen wird, ergibt sich aus der zusätzlich geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet keine erhebliche Wertminderung der Baugebietsfläche.

Für die geplante Verlängerung der Planstraße B wird das **Flurstück 4/1** teilweise in Anspruch genommen, auf dem sich gegenwärtig mehrere Stellplätze und 1 Carport des Wohn- und Gewerbegrundstücks Hauptstraße 6 befinden. Da die betreffende Fläche nur in sehr geringem Umfang (ca. 80m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen wird, verbleibt ausreichend Platz für die erforderlichen Stellplätze.

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

Das Plangebiet weist geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt zulassen. Wegen des teils lehmigen Untergrundes können Rückhalteeinrichtungen für das Niederschlagswasser erforderlich werden. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels und der damit einhergehenden sommerlichen Dürre empfiehlt sich die Anlage von entsprechend bemessenen Regenwasserzisternen, sodass das Niederschlagswasser im Winter zurückgehalten und im Sommer für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

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

Da die **Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen** in einem städtebaulichen Vertrag einem privaten Erschließungsträger übergeben wird, ergeben sich aus der Herstellung der Erschließung des Plangebietes keine erheblichen haushaltstechnischen Auswirkungen für die Gemeinde.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **3. Belange des Bereiches Landwirtschaft**

#### **3.1 Weiterführende Hinweise**

##### **3.1.1 Hinweis**

*Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **9. Belange des Bereichs Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten**

#### **9.1 Weiterführende Hinweise**

##### **9.1.1 Hinweis**

*Fischerechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Fläche haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.*

#### Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist bereits straßenseitig mit einer Wohnbaunutzung bebaut. Im rückwärtigen Bereich grenzen ebenfalls eingezäunte Wohnbaugrundstücke an. Insofern stand das Plangebiet auch bisher nicht für die Jagd zur Verfügung und wird i. d. R. nicht von Wild aufgesucht.

Der Landesjagdverband e.V. war zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt worden, hatte jedoch keine Stellungnahme abgegeben

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

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

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

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

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

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

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

- Nutzung einer Fläche im Siedlungsgebiet, die teilweise bereits bebaut ist bzw. für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für die Deckung des Wohnbedarfes, hierdurch Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse, Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße
- Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet
- Vorsorgliche Berücksichtigung zukünftig möglicher Nutzungen des Plangebietes als Fortpflanzungsstätte für frei- oder bodenbrütende Vogelarten (zeitliche Regelungen entsprechend §39 BNatSchG)
- Übernahme der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus dem bisherigen Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (...)
- Nachrichtliche Übernahme der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan

(siehe hierzu ausführlich unter

I./6. Boden, Grundwasser

I./7. Natur und Landschaft

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **2. Belange der unteren Naturschutzbehörde**

#### **2.1 Weiterführende Hinweise**

##### **2.1.1 Hinweise**

*Gegen die Planung bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Da die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.*

*Die arten- und biotopschutzrechtlichen Erfordernisse nach § 30 und 44 Bundesnaturschutzgesetz wurden im Verfahren angemessen berücksichtigt.*

*Mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten sowie Biotopen ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Die Vermeidungsmaßnahme „Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten“ wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.*

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)  
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie) noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung –
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1, Planänderung 09/2003 vom Januar 2004

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- 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
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Fassung vom 15. September 2018)
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands"; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt ([http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/))
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 des Landesamtes für Umwelt ([http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2012/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/))
- Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007 - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde\\_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde_light&E=774890.43&N=5849864.17&zoom=12&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,true,true,true,true,true,false,false,false,false,false,false,false,true&layers=a946b9efb95fb82c081a337c126b3351) (Einsichtnahme 03.09.2020)

**Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, nicht mit angerechnet.

**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, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)**

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze unzulässig.

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

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

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf die Mindestgrundstücksgröße werden auch die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, mit angerechnet.

---

**6. Begrenzung der Wohnungszahl (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, BauNVO)**

---

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

---

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

---

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

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind zu pflanzen:

- Planstraße A: 4 Stück standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)
- Planstraße B: 15 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

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

**7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)**

(1) Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 -2,5m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze gebaut sind. Die Hecken sind auf jedem Grundstück mit 1m Heckenbreite entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

(2) Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

(3) Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

---

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

---

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.

**2. Einfriedungen**

Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt:

- Mauern sind unzulässig.

---

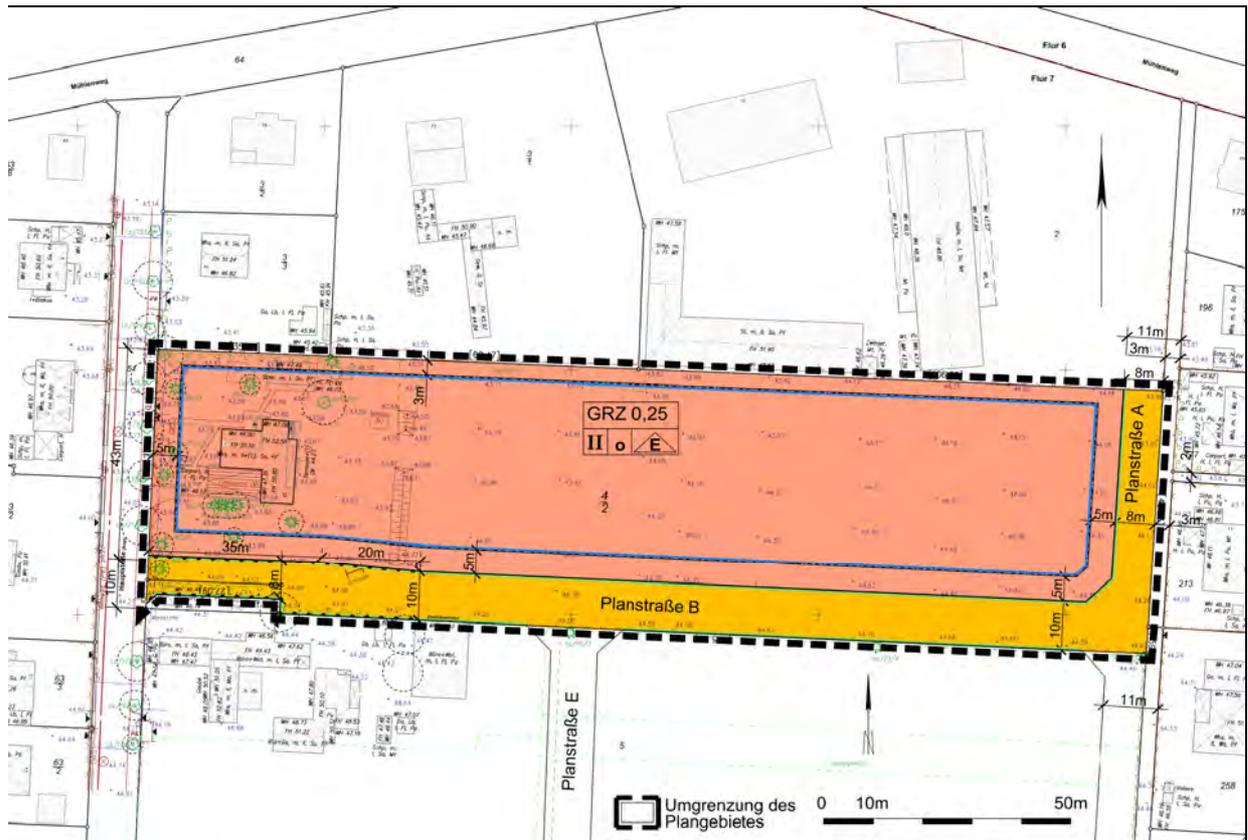
**III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

---

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

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

**Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"**



**Planzeichenerklärung / Legende**

**Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1. BauGB**  
 allgemeines Wohngebiet  
 § 4 BauNVO

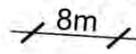
**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO

**Nutzungs-Schablone**  
 Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB  
 §16 (1) 2. BauNVO  
 nur Einzelhäuser  
 zulässig § 9 (1) 2. BauGB  
 § 22 (2) BauNVO  
 offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB  
 § 22 (2) BauNVO  
 Zahl der Vollgeschosse  
 als Höchstmaß § 9 (1) 1. BauGB  
 § 16 (2) 3. BauNVO

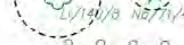
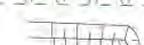
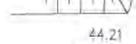
**Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche.  
 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt §9 Abs.1 Nr.11

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 §9(7) BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
 8m  
 Bemaßung  
 Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandene Flurstücksnummer
-  vorhandenes Gebäude
-  vorhandene Zäunung
-  vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
-  vorhandene Sträucher / Hecken
-  vorhandene Böschung
-  vorh. Geländehöhe in m über NNH

## Anlage

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

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

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

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

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

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

### **§ 1 Anwendungsbereich**

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

### **§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

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

### **§ 3 Schutzzweck**

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

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

### **§ 4 Verbote, zulässige Handlungen**

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

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

### **§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichpflanzung**

- (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