



Gemeinde Oberkrämer
Landkreis Oberhavel

**Bebauungsplan „Bahnstraße / Oranienburger Weg“
im Ortsteil Vehlefanz
2. Änderung**

Begründung

Stand: März 2019

Gemeinde Oberkrämer

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan „Bahnstraße / Oranienburger Weg“ im Ortsteil Vehlefanze 2. Änderung

Begründung

Auftraggeber:

Durchgeführt von der:
Gemeindeverwaltung Oberkrämer
Bauamt
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer
Tel. 0 33 04 / 39 32-35

In Zusammenarbeit mit:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



Landschaftsarchitektur · Stadtplanung ·
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67
Email: Buero@SzPartner.de

Bearbeiter:
Gretel Daub-Hofmann
Erik Grunewald
Michael Chukolowski

Technische Bearbeitung:
Erik Grunewald

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Geländehöhe	4
2.3	Verkehrliche Erschließung – Ver- und Entsorgung	4
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.5	Besonderer Artenschutz	10
2.6	Altlasten	11
2.7	Denkmale	12
2.8	Eigentumsverhältnisse	12
3	Planungsrechtliche Vorgaben	13
3.1	Vorgaben des Bebauungsplans "Bahnstraße/ Oranienburger Weg" im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer	13
3.2	Landes- und Regionalplanung	14
3.3	Landkreis Oberhavel Kreisentwicklungskonzeption	16
3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer	17
3.5	Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung	17
3.6	Fachplanungen	17
4	Planinhalt	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1	<i>Maß der Nutzung</i>	19
4.2.2	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	20
4.2.3	<i>Stellung der baulichen Anlagen</i>	20
4.3	Verkehrsflächen	20
4.3.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	20
4.3.2	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	21
4.3.3	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	21
4.4	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.5	Planunterlage	22
4.6	Flächenbilanz	22
5	Auswirkungen der Planung	22
5.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, Siedlungsstruktur und die verkehrliche Situation	22
5.2	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft; Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	23
5.3	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	26
6	Verfahren	27
7	Rechtsgrundlagen	27

8 Anhang.....29

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 die 2. Änderung des am 06.06.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Bahnstraße / Oranienburger Weg" im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer beschlossen.

Planungsziel der vorgesehenen 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist die Arrondierung des weitgehend realisierten Wohngebietes zwischen der ehemaligen Bahnstraße (jetzt Bärenklauer Straße) und dem Oranienburger Weg. Eine derzeit als private Grünfläche festgesetzte Fläche innerhalb des Wohngebietes soll in Arrondierung der vorhandenen Bebauung als Wohngebiet entwickelt werden. Die Änderung erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz vom Dezember 2001, zuletzt geändert im Mai 2009, der die Fläche als Wohnbaufläche darstellt.

Die Gemeinde beabsichtigt auf Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers die Änderung des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngrundstücks im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen Infrastruktur in dem überwiegend realisierten Gebiet.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses in Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes. Hierzu wird für die aktuell als private Grünfläche festgesetzte Fläche analog zu den angrenzenden Nutzungen an der Straße „An den Weiden“ als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche „An den Weiden“ wird bis zum Flurstück 452 verlängert.

Die Planänderung ist aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung im Sinne einer Arrondierung von Wohnbauflächen nach § 13a Absatz 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig. Das Verfahren wird daher nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Es gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Erfordernis

Aufgrund der bereits durch die Änderung des Flächennutzungsplans dokumentierten, geänderten Planungsziele der Gemeinde Oberkrämer für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnstraße/ Oranienburger Weg " im Ortsteil Vehlefanz soll eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Änderungsbereich mit Umwandlung einer privaten Grünfläche in ein Baugebiet (reines Wohngebiet) erfolgen. Die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche lässt eine Bebauung nicht

zu. Daher ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die Planänderung soll für die Wohnbauarrondierungsfläche das erforderliche Bauplanungsrecht schaffen und einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung setzen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Bahnstraße/Oranienburger Weg umfasst die Flurstücke 452 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf mit einer Fläche von insgesamt rund 628 m² sowie das Flurstück 398 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf mit einer Fläche von 21 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 435 und 658 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf,
- im Osten durch die Flurstücke 658 und 674 der Flur 4 sowie das Flurstück 397 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf (Straßenflurstück „An den Weiden“)
- im Süden durch das Flurstück 676 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf sowie
- im Westen durch die Flurstücke 639 und 362 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanf.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnstraße/ Oranienburger Weg" im Ortsteil Vehlefanf der Gemeinde Oberkrämer (rote Schraffur)

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Bahnstraße /Oranienburger Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der Nachverdichtung von Wohnbauflächen.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit insgesamt rund max. 280 m² deutlich unterschritten. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes auf der Fläche des Geltungsbereichs werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste, es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen bleiben von der Änderung unberührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden in die Planung eingestellt. Mit Schreiben vom 07.02.2019 bestätigt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, dass die naturschutzrechtlichen Belange im Entwurf des geänderten Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt wurden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung hingewiesen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Gebiet der Planänderung ist Teil des überwiegend realisierten Wohngebietes zwischen dem Oranienburger Weg und der Bahnstraße, (jetzt Bärenklauer Straße). Das Wohngebiet grenzt östlich an den historischen Ortskern von Vehlefan an und liegt gegenüber der neuen Schule von Vehlefan.

Während entlang der Bärenklauer Straße zum Anger hin überwiegend Reihenhäuser entstanden sind, sind in den rückwärtigen Bereichen Einfamilienhäuser prägend.

Die von der Bärenklauer Straße nach Nordosten verlaufende feuchte Senke wurde als private Grünfläche festgesetzt und bleibt zur Gliederung des Wohngebietes weitgehend erhalten. Der Änderungsbereich liegt im Randbereich der feuchten Senke.

Das Plangebiet ist nicht mehr Teil landwirtschaftlicher Nutzflächen. Es befindet sich im Plangebiet kein Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes (LWaldG).

2.2 Bebauung und Geländehöhe

Bei dem Flurstück 452 in der Flur 4 der Gemarkung Vehlefan handelt es sich um eine derzeit als Gartenfläche genutzte Fläche, die südwestlich und östlich von Wohnbebauung umgeben ist. Nach Westen und Norden schließen sich naturnahe Grünflächen im Bereich der feuchten Senke an. Auf der Plangebietsfläche befindet sich im nördlichen Bereich ein kleinerer Schuppen.

Die Fläche fällt von Süden nach Norden ab. Die Geländehöhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 44,65 m NHN über DHHN 2016 im südlichen Geltungsbereich und 42,80 m an der nördlichen Gebietsgrenze. Die geplante Verkehrsfläche (Flurstück 398) liegt bei 44,14 m. Sie schließt an die bestehende Verkehrsfläche „An den Weiden“ an.

2.3 Verkehrliche Erschließung – Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über die bereits hergerichtete Stichstraße „An den Weiden“, die lediglich in einem kleinen Teilbereich (Flurstück 398) bis an das Plangrundstück herangeführt werden muss.

Mit Schreiben vom 15.06.2018 verweist der Landkreis darauf, dass das Flurstück 398 nicht Bestandteil der Verkehrsfläche „An den Weiden“ ist und daher keine Anbindung des Änderungsbereiches über die Straße „An den Weiden“ gegeben ist.

Das Flurstück wird daher in den Änderungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Über die Straße „An der Weiden“ ist das Grundstück an die Bahnstraße (jetzt Bärenklauer Straße) sowie weitere übergeordnete Straßen angebunden.

Mit Schreiben vom 07.02.2019 bestätigt der Fachdienst Verkehr und Ordnung des Landkreises Oberhavel, dass gegen die Planung straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken bestehen. Aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen und Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO) bleiben unberührt.

Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenen Stellplätze regelt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Bekanntgemacht am 07.10.2005).

Trink- und Schmutzwasser

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser, Gas vorgesehen.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Für den Ortsteil Vehlefan erfolgt die Abwasserversorgung durch den Zweckverband Kremmen.

Die Trinkwasserversorgung kann voraussichtlich über die anliegenden Leitungen erfolgen. Dazu ist eine „relativ kurze“ Netzerweiterung aus der Straße an den Weiden erforderlich.

Mit Schreiben vom 02.01.2019 teilt die OWA mit, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Das Grundstück kann auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Löschwasserversorgung. Diese ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Zeit bis zu einer Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden über Unterflurhydranten gewährleistet.

Gemäß Schreiben des Landkreises Oberhavel vom 07.02.201 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes zur Planänderung keine Bedenken.

Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes für die **Abwasserentsorgung** kann gemäß Schreiben des Zweckverbandes Kremmen vom 26.02.2019 über die anliegenden Leitungen erfolgen. Das Grundstück ist durch die im Stichweg vorhandene zentrale Schmutzwasseranlage erschlossen. Lediglich die Anschlussleitung zum vorhandenen Schmutzwasserschacht ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Zweckverband zu realisieren.

Hinsichtlich der Bebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Niederschlagswasser

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans wird das Wasser teilweise in das angrenzende Feuchtgebiet eingeleitet. Dies ist auch für das Niederschlagswasser des Plangebietes möglich.

Gemäß Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel (Fachdienst Wasserwirtschaft) mit Schreiben vom 07.02.2019 gilt als Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut dazu zu beteiligen.

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

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.06.2018 sowie erneut vom 07.02.2019 befindet sich das Plangebiet in keiner **Trinkwasserschutzzone**.

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

Elektroenergie

Die Versorgung der Plangebietsfläche mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der Edis AG. Gemäß Vermessungsgrundlage zur Planänderung (Schech 2018) befinden sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Diese werden im Zuge der Planumsetzung überbaut bzw. müssen verlegt werden.

Die Edis AG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Auskünfte hierzu gebeten. Gemäß Schreiben vom 21.12.2019 befinden sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Als Anlage wurden Planunterlagen zum Anlagenbestand vorgelegt, die aber lediglich der Information dienen.

Die Edis AG bittet darum, notwendige Änderungen / Umverlegungen der Anlagen rechtzeitig mit dem Unternehmen abzustimmen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten Bestandsunterlagen auf Grundlage des Lageplans des geplanten Bauwerkes abzufordern sind.

Erdgas

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Leitungen der *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)* befinden sich gemäß Vermessungsgrundlage in der angrenzenden Straße „An den Weiden“. Voraussichtlich ist eine „relativ kurze“ Netzerweiterung aus der Straße an den Weiden erforderlich.

Die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Auskünfte gebeten. Mit Schreiben vom 20.12.2019 wurden Planunterlagen zur Lage der Leitungen beigelegt.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Es wird 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, Sichtschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Es ergeht der weitere Hinweis, dass im unmittelbaren Bereich der Leitung auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist. 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. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leistungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Auskünfte gebeten. Mit Schreiben vom 16.01.2019 teilt die Telekom mit, dass sich keine Telekommunikationslinien des Unternehmens im Planbereich befinden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Es wird gebeten rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Straße An den Weiden stattfinden werden.

Zur leichteren Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH.

Die untere Abfallbehörde des Landkreises Oberhavel verweist in der Stellungnahme vom 15.06.2018 darauf, dass für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung gestellt werden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Mit Herstellung der Straße An den Weiden, sind diese Anforderungen nach derzeitiger Einschätzung erfüllt. Mit der Einbeziehung des Flurstücks 398 und der Qualifizierung der Fläche als Verkehrsfläche ist das Plangebiet nach derzeitiger Einschätzung angebunden.

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Auskünfte gebeten. Mit Schreiben vom 07.02.2019 teilt der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) mit, dass die geplante Wohnbebauung an einer Sackgasse ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlage für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge liegt. Somit können die Grundstücke nicht direkt an die Abfallentsorgung angeschlossen werden. Nach Rücksprache mit der AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH müssen die Anlieger in der Stichstraße An den Weiden 1 und 2 ihre Abfälle/Abfallbehälter an die durchführende Straße zur Abholung bereitstellen. Diese Verpflichtung trifft auch das Grundstück im Geltungsbereich der Änderung. Der Hinweis zur Abfallentsorgung ist zu beachten.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Sofern Abfälle anfallen, 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.

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

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Geologie/Böden

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortschaft Vehlefan gemäß der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (nach Scholz) im Naturraum des Ländchens Glien. Die Grundmoränenplatten der beiden Ländchen Bellin im Westen und Glien im Osten liegen zwischen den Niederungen des Oberen Rhinluchs und des Havelländischen Luchs. In die flachwellige Grundmoränenfläche des Glien sind zum Teil Rinnen eingesenkt.

Auf den zumeist sandigen Lehmen und lehmigen Sanden haben sich z.B. in Vehlefan relativ fruchtbare Braunerden entwickelt.

Die Flächen im Bereich der feuchten Senke sind überwiegend vernässt.

Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß den Geodaten des Landesumweltamtes Brandenburg liegen die Flurabstände des Grundwassers im Plangebiet zwischen 7,50 m bis 10 m. Es besteht gemäß Landschaftsrahmenplan (Altkreis Oranienburg) keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Im Bereich der als private Grünfläche festgesetzten nördlich an die Änderungsfläche angrenzende Rinne befinden sich Pfuhe.

Klima

Die Flächen des Bebauungsplans liegen gemäß dem zum B-Plan erstellten Grünordnungsplan außerhalb der für die Erzeugung von Frischluft- bzw. Kaltluftströmen relevanten Bereiche. Mikroklimatisch fungiert die feuchte Senke als Kaltluftbahn.

Die Ortslage von Vehlefan ist als mäßig belasteter Siedlungsbereich einzustufen.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das Kremmener Luch sowie das FFH-Gebiet Behrensbrück nördlich und nordwestlich von Vehlefan in ca. 6 Km Entfernung.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Rhin-Havelluch befindet sich in ca. 7 km Entfernung.

Eine Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen werden.

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht in einem Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz.

Biotope und Arten

Die Fläche im Änderungsbereich stellt sich als ehemalige Grünlandfläche (Biotoptyp 1994: Frischwiese) mit heutiger Gartennutzung mit ruderalisiertem Zierrasen dar. Nach Osten und Westen grenzen Hausgärten an. Im Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze befinden sich einzelne Gehölze.

Die gesamte Fläche des Flurstücks 452 ist heute dem Biotoptyp Gartenbrache (Biotoptypnr. 10113) zuzuordnen und derzeit, wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan als von allgemeinem Wert einzustufen.

Die angrenzende Fläche des Flurstücks 398 ist den Verkehrsrandflächen zuzuordnen und wird als Biotoptyp (12650) den unbefestigten Wegen beige stellt.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Bäume

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Bäume, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde vom 30.09.2010 unterliegen.

Fauna

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Wertvollere Lebensräume befinden sich im nördlich angrenzenden Niederungsbereich.

2.5 Besonderer Artenschutz

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige vom 15.06.2018 wurde zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auf der Vorhabenfläche im Frühjahr eine Potenzialuntersuchung durchgeführt. Es wurde das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten, hier insbesondere von Vögeln und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Amphibien als den möglich vorkommenden relevanten Arten überprüft.

In Verbindung mit der angrenzenden Kleingewässerfläche, die zudem ein hohes Potenzial für Amphibien aufweist, wurden im Randbereich der Baufläche Eichelhäher, Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling, Amsel, Grünfink, Zilpzalp und Star vermerkt.

Auf der eigentlichen Baufläche (Flurstück 452/398) konnten keine Brutpaare von Vögeln vermerkt werden. Die Rasenfläche ist als mögliche Nahrungsfläche für siedlungsfolgende Vögel einzustufen.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich handelt es sich um eine strukturarme Fläche ohne Besiedlungspotenzial für Vögel.

Potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Des Weiteren besteht kein Besiedlungspotenzial für die streng geschützte Zauneidechse. Die Baufläche weist keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse und andere Reptilien auf. Sonnen- und Versteckplätze fehlen weitgehend ebenso wie passende Eiablageplätze in lockeren Sandschichten.

Bei der Begehung im April 2018 konnten auf dem zu bebauenden Grundstücksabschnitt keine streng- und besonders geschützten Tierarten nachgewiesen werden.

Nach derzeitiger Einschätzung ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Planänderung demnach nicht entgegen.

Die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Auskünfte gebeten.

Mit Schreiben vom 07.02.2019 weist die Naturschutzbehörde darauf hin, dass zur Gewährleistung der Passierbarkeit des Vorhabengebietes insbesondere für Amphibien bei einer späteren Einfriedung desselben eine Mindestbodenfreiheit von 10 cm erforderlich ist.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Einfriedung getroffen, die Einfriedung mit Mauern ist untersagt. Eine Mindestbodenfreiheit wurde jedoch nicht bestimmt. Für das eine Grundstück wird daher auf eine Änderung der textlichen Festsetzung verzichtet, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

2.6 Altlasten

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Planungsanzeige sind die Flächen nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Aus Bodenkundlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

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

2.7 Denkmale

Im Geltungsbereich der Planänderung und der im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtenden Bereiche befinden sich keine Baudenkmale- und Bodendenkmale.

Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Mit Schreiben vom 08.02.2019 teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege und Gebietsbodendenkmalpflege mit, dass im Bereich der genannten Planung bisher keine Bodendenkmale bekannt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und 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)

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehene Flurstücke **452** der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefan befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Das zur Festsetzung als Verkehrsfläche vorgesehene Flurstück **398**, Flur 4, Gemarkung Vehlefan (rund 21 m²) befindet sich gemäß Lage- und Höhenplan bislang im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Vorgaben des Bebauungsplans "Bahnstraße/ Oranienburger Weg" im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer

Der Bebauungsplan Bahnstraße/Oranienburger Weg wurde am 06.06.1996 in Kraft gesetzt.

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt auf Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Bahnstraße/ Oranienburger Weg" zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngrundstücks im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im Siedlungsgebiet an der Bärenklauer Straße. Die Planungsabsicht umfasst die Flurstücke 452 und 398 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanz.

Die Planänderung soll gemäß § 13a Absatz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer sind beide Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt.

Der am 06.06.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan stellt die Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und teilweise private Grünfläche dar. Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Fläche verläuft eine als Fußweg benannte Verkehrsfläche zur Anbindung der Bahnstraße (jetzt Bärenklauer Straße) an die Verkehrsfläche „An den Weiden“.

Diese Festsetzung der Verkehrsfläche „Fußweg“ wurde im Rahmen einer 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans mit Beschluss vom 18.06.2003 geändert. Der Fußweg wurde mit Planänderung vom Oktober 2003 gestrichen, die Flächen des Fußwegs sowie der öffentlichen Grünfläche wurden der als private Grünfläche festgesetzten Fläche beige stellt.

Auf die Sicherung eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche wurde im Zuge der Umsetzung der Planungen aufgrund geänderter Planungsziele der Gemeinde verzichtet. Die vorhandenen Spielgeräte wurden an anderer Stelle im Ortsteil Vehlefanz installiert.

In Vehlefanz befinden sich 3 Spiel- und Sportplätze südlich der Bahnstraße sowie 2 weitere in Wohngebieten nördlich der Bahnstraße.

Ein Spielplatzkonzept oder eine Spielplatzsatzung liegt in der Gemeinde nicht vor. Mit einer überwiegend vorhandenen Einfamilienhaus- oder Reihenhausbebauung mit Gärten sowie den vorhandenen Spielplätzen im Ortsteil wurde auch aufgrund

der tatsächlichen Nutzungsfrequenz der vorhandenen Anlage kein weiterer Spielplatzbedarf im Neusiedlungsgebiet An den Weiden gesehen.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht die Festsetzung eines allgemeinen und in Teilen eines reinen Wohngebietes gemäß §§ 3 und 4 BauNVO. Während die an das Flurstück 452 angrenzenden Flächen zur Bahnstraße (Bärenklauer Straße) hin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden, sind die Flächen um die Straße „An den Weiden“ als reines Wohngebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den angrenzenden reinen Wohngebieten an der Straße „An den Weiden“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,3 zwingend (eingeschossige Bebauung) festgesetzt. Darüber hinaus wird eine offene Bebauung sowie als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 35°-45° bestimmt. Zudem werden im Bereich „An den Weiden“ Einzelhäuser festgesetzt und es wird eine ost-westlich ausgerichtete Firstrichtung bestimmt. Beidseitig der Straße „An den Weiden“ werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen werden Zulässigkeiten und Ausnahmen in den allgemeinen und reinen Wohngebieten empfohlen. Darüber hinaus erfolgen neben der zeichnerischen Festsetzung zusätzlich textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, zur Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen, zu Stellplätzen, Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten und Pflanzgeboten, die für den Änderungsbereich teilweise zu überprüfen waren.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die vorliegende Planänderung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009 (GVBl. II, S. 186).

Die Ziele können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Im Vorfeld der Planänderung erfolgte eine Zielfrage bei der gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 22.05.2018. Mit Schreiben vom 26.06.2018 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass derzeit **kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung** zu erkennen ist.

Der Bebauungsplan „Bahnstraße/ Oranienburger Weg“ entspricht demnach den Zielen der Raumordnung.

Gemäß dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B ist die Entwicklung der Gemeinde Oberkrämer außerhalb des Gestaltraums Siedlung zulässig durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Der Änderungsbereich gehört zu den Nachverdichtungspotenzialen, die der Gemeinde im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Eine zusätzliche Entwicklungsoption muss nicht in Anspruch genommen werden.

Für die Bewertung der Planungen sind neben dem Ziel 4.5 des LEP B-B weitere Grundsätze relevant:

- **Grundsatz aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:** Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

Mit der Arrondierung des Siedlungsgebietes entlang der Bahnstraße (jetzt Bärenklauer Straße) werden Siedlungsbrachflächen nachverdichtet.

- **Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:** Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken, Vermeidung von Freirauminanspruchnahmen

Diese Grundsätze werden durch die Nachverdichtung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von Flächen im Siedlungsrandbereich anstelle der Festsetzung von Baugebieten in Freiflächen beachtet.

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

Diesem Grundsatz wird durch die Siedlungsarrondierung an eine bestehende Siedlungsfläche im Ortsteil Vehlefan entsprochen.

- **Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:** Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Diesem Grundsatz wird durch die Siedlungsarrondierung an eine bestehende Siedlungsfläche Rechnung getragen.

Mit Schreiben vom 08.01.2019 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Es ergeht der Verweis auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von der Landesregierung Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, für die hier relevanten Regelungsbereiche bleibt der LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die zeichnerischen Festlegungen zum Gestaltraum Siedlung gegenüber dem LEP B-B in der Gemeinde Oberkrämer räumlich erweitert werden sollen. Danach wird das Plangebiet zukünftig im Gestaltungsraum Siedlung liegen.

Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren gemäß Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Zielfrage vom 26.06.2018 auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung (24.11.2010) sowie Freiraum und Windenergie (26.04.2017).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Mit Schreiben vom 14.01.2019 teilt die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass die Planung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist. Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

3.3 Landkreis Oberhavel Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2012 mit dem Stand 31.12.2011 der 1. Fortschreibung) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Der Landkreis Oberhavel verweist mit Stellungnahme vom 15.06.2018 darauf, dass das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte unterstützt wird. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll vor allem innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen sowie durch landschaftsverträgliche Abrundung am Ortsrand erfolgen.

Die Entwicklung der Fläche im Änderungsbereich des Bebauungsplans entspricht den in der Kreisentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsgedanken.

3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer Dezember 2001, geändert im Mai 2009 stellt im OT Vehlefan die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5 Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung

Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer wurde ein Landschaftsplan erstellt, dessen Inhalte unter Abwägung in den FNP übernommen wurden. Der Plan wurde im Zuge der FNP Änderung 2009 nicht angepasst.

Die Bestimmungen des zum Bebauungsplan von 1996 erstellten Grünordnungsplanes, die unter Abwägung in den Bebauungsplan übernommen wurden gelten unverändert fort.

3.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderungen des Bebauungsplans berühren können, sind derzeit nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

Die Hinweise wurden in die Planbegründung aufgenommen, eine Änderung der Planzeichnung wird nicht erforderlich.

4 Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahnstraße/Oranienburger Straße in Vehlefan schließt an die Ortslage von Vehlefan an. Der Änderungsbereich ist derzeit Teil der den Geltungsbereich gliedernden Grünfläche.

Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche unter Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in dem bereits teilweise realisierten und mit öffentlichen Straßen erschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von innerörtlich verfügbaren Bauflächen soll dem Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung gefolgt und Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme und Versiegelung geschützt werden.

Nach aktuellem Wissensstand ist eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Anforderungen gegeben.

Entsprechend dem Änderungsbeschluss vom 26.04.2018 durch die Gemeindevertretung erfolgt die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Gemäß Schreiben vom 07.02.2019 bestätigt die Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, dass die naturschutzrechtlichen Belange in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt wurden. Es bestehen daher keine weiteren Bedenken gegen den genannten Plan.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnstraße/Oranienburger Weg" wird für die im Bereich des Flurstücks 452 festgesetzte private Grünfläche ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters schließt die textliche Festsetzung TF Nr. 1.1 des wirksamen Bebauungsplans in den Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO aus. Der Ausschluss dient dem Erhalt

des städtebaulichen Charakters der Ortslage von Vehlefan. Durch das Hinzukommen von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Wohngebiet würde sich der Ortskern verändern.

Die textliche Festsetzung 1.1 wird im Rahmen der Planänderung beibehalten.

Allgemein zulässig sind somit:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

4.2.1 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzung wird analog zu den vorhandenen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl bestimmt. Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der angrenzenden Flächen mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung wird im Änderungsbereich beibehalten und sichert damit eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß dem wirksamen Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden.

Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen.

Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte reine Wohngebiet (WR) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in reinen Wohngebieten (WR) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird mit der vorliegenden Planung zur Wahrung der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes unterschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der aktuell bestehenden Bebauungsdichte.

Geschossflächenzahl/Höhe der baulichen Anlage

Die Geschossflächenzahl bleibt auch im Änderungsbereich mit einer GFZ 0,3 bestehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen

Anlage als Traufhöhe mit 4,50 m (TF: 2.2) bleibt im Änderungsbereich bestehen. Die Höhe wird auf einen im Vermessungsplan festgesetzten Höhenpunkt der angrenzenden Verkehrsfläche von 44,15 m bezogen und in NHN im DHHN 2016 bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog zu den angrenzenden reinen Wohngebieten mit I bestimmt.

4.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten WAWR erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 3,0 m zu angrenzenden Nachbargrundstücken ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben hiervon unberührt.

Die im gesamten Plangebiet festgesetzte Bauweise als offene Bauweise bleibt im Änderungsbereich bestehen.

In der Änderungsfläche sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Firstrichtungen der Hauptgebäude als Hauptrichtung der Baukörper fest. Diese Festsetzung kann im Änderungsbereich aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht beibehalten werden und wird ersatzlos gestrichen.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsfläche „An den Weiden“ festgesetzte Fläche schließt nach Hinweis des Landkreises Oberhavel nicht unmittelbar an das Flurstück 452 an. Daher ist bisher keine Anbindung des Änderungsbereiches gegeben. Das Flurstück 398 wird daher in den Änderungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von den angrenzenden Wohngebieten abgegrenzt. Die Anbindung

des Baugrundstücks (Flurstück 452) über diesen Bereich des Flurstücks 398 wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.3.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung von Flächen innerhalb des Änderungsbereiches (Asphaltierung, Betonierung) bleibt die textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen bestehen. (II 3.)

4.3.3 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft eine Festsetzung von Anpflanzgeboten (TF 9.3). Für den Änderungsbereich wird die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens zwei Obstbäumen (Hochstamm) beibehalten.

Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsbindungen) für die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden im Änderungsbereich nicht festgesetzt.

4.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Weitere bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen betreffen im Änderungsbereich Fassadengestaltungen, Dachformen, Neigungen und Deckung sowie Einfriedungen. Erstere sollen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung für den Änderungsbereich modifiziert werden, da dieser sowohl entlang der Bärenklauer Straße als auch im Bereich „An den Weiden“ von modernen Wohngebäuden mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt ist.

Zur Fassadengestaltung werden zusätzlich zu Kratz- und Glattputzen auch Holzfassaden zugelassen. Diese sind in hellen Nuancen erdiger Farbtöne sowie in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

TF: Die Festsetzung wird für den Änderungsbereich ergänzt:

Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Zulässig sind auch Holzfassaden in ihrer natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für Anstriche von Holzteilen sind Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, grau und anthrazit) zulässig.

Hinsichtlich der Dachformen bleibt die Festsetzung zur Zulässigkeit von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bestehen, die Vorgaben zur Dachneigung werden mit 20°-45° Grad weiter gefasst.

TF: Zulässig sind Dachneigungen zwischen 20° - 45°.

Die Vorgaben zur Farbgebung der Dächer werden ebenfalls erweitert. Neben rot- und rotbraun Tönen sollen auch grau und anthrazittöne zulässig sein.

TF Farbgebung: zulässig sind rot bis rotbrauntöne sowie grau- und anthrazittöne.

4.5 Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderungsfläche dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Schech vom 24.07.2018 mit örtlicher Vermessung vom 23.07.2018 sowie Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 1307.2018.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße in m ²
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	628
Straßenverkehrsfläche	21
Plangebiet gesamt	649 m²

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, Siedlungsstruktur und die verkehrliche Situation

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bahnstraße/Oranienburger Weg der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefan erfolgt eine Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes oder die Siedlungsstruktur sind nicht erkennbar.

Die Umwandlung einer privaten Grünfläche zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbaugebietes wird als verträglich angesehen.

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz wurde im Zuge der Umsetzung der Planungen aufgrund geänderter Planungsziele der Gemeinde ent-

fernt. Ein Spielplatzbedarf wurde seitens der Gemeinde an dieser Stelle, auch aufgrund der tatsächlichen Nutzungsfrequenz der vorhandenen Anlage, nicht gesehen. Die vorhandenen Geräte wurden auf andere Spielplätze im Ortsteil Vehlefanz verteilt. In Vehlefanz befinden sich 3 Spiel- und Sportplätze südlich der Bahnstraße sowie 2 weitere Spielplätze in Wohngebieten nördlich der Bahnstraße.

Ein Spielplatzkonzept oder eine Spielplatzsatzung liegt in der Gemeinde nicht vor. Mit einer überwiegend vorhandenen Einfamilienhaus- oder Reihenhausbauung mit Gärten sowie den vorhandenen Spielplätzen im Ortsteil wird von Seiten der Gemeinde kein weiterer Spielplatzbedarf im Neusiedlungsgebiet „An den Weiden“ gesehen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche „An den Weiden“. Der Anschluss über das Flurstück 398 wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu den bestehenden Möglichkeiten zum Anschluss der Grundstücksfläche an das vorhandene Ver- und Versorgungsnetz erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Versorgungsträger.

Einschränkungen der in der Umgebung des Plangebietes derzeit ausgeübten Nutzungen sind nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen nach § 180 und 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben.

5.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft; Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Schutzgut Boden

Dominierende Bodenart (Oberboden) im Plangebiet sind gemäß Fachinformationssystem Boden des Landesamtes Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg Braunerden aus schwach lehmigem Sand (www.geo.brandenburg.de/boden). Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und damit nicht retentionsrelevant. Derzeit sind die zu überplanenden Grundstücksflächen unverriegelt. Eine bauliche Vorprägung ist nicht vorhanden.

Die in den Geltungsbereich einbezogene Erschließungsflächen der Straße „An den Weiden“ ist in ihrer Nutzung derzeit verdichtet bis teilversiegelt.

Ein Altlastenverdacht oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im Reinen Wohngebiet inklusive der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu 45 % der Flächen bebaut werden. Dies entspricht bei vorhandener Grundstücksgröße von 628 m² einer zulässigen Überbauung von rund 282 m².

Die Neuversiegelung wird durch eine verbindliche Regelung zum luft- und wasser-durchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen minimiert.

Mit der aus dem GOP übernommenen Konzeption zur Pflanzung von 2 Obstbäumen wird auch die Versiegelung von Boden in Teilen kompensiert.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet und eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung bzw. die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie durch einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil des Siedlungsgebietes an der Bärenklauer Straße. Sie sind den klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereichen zuzuordnen. Den angrenzenden Freiflächen in der feuchten

Senke wird aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse eine Funktion zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum beigemessen. Ziel ist die Sicherung der verbleibenden Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind. Die Freiflächen der feuchten Senke bleiben erhalten.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad auf einer kleinen Teilfläche des Plangebiets verbunden. Hiermit gehen auch Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse einher. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebiets unter Berücksichtigung der überwiegend lockeren Bebauung der Umgebung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zwischen Schutzgebiet und Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Die Flächen im Änderungsbereich sind nach der durchgeführten Biotopkartierung gemäß Biotopkartierung des Landes Brandenburg dem Biototyp Gartenbrache (Nr. 10113) sowie unversiegelter Wegebereich (12650) zugeordnet. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer unterliegen. Bestehende Heckenstrukturen anschließender Grundstücke ragen zum Teil in das Grundstück hinein.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige wurde die Fläche im Frühjahr 2018 von einem Artenschutzsachverständigen auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen werden die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans nicht berührt. Für Amphibien stellen die angrenzenden Feuchtflächen Lebensraumpotenziale dar. Im Änderungsbereich selbst ergeben sich aufgrund der strukturarmen Ausprägung keine potenziellen Quartierstandorte.

Mit Schreiben vom 07.02.2019 weist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises darauf hin, dass zur Gewährleistung der Passierbarkeit des Vorhabengebietes insbesondere für Amphibien bei einer Einfriedung ein Mindestbodenabstand von 10 cm erforderlich sei.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine erhöhten erheblichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungsfläche liegt gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs im Naturraum des Ländchen Glien. Der Naturraum zeichnet sich durch sein relativ geringes Gefälle und daher ebenes Geländere Relief aus. Die Fläche im Plangebiet liegt im Randbereich einer eingesenkten feuchten Rinne. Aufgrund der aktuellen Nutzung mit angrenzenden Wohnbebauungen mit Ziergärten ist im Plangebiet bereits eine anthropogen überformte Geländeoberfläche vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung sind ein höherer Überbauungsgrad der Fläche sowie eine höhere Bebauungsdichte verbunden. Das Ortsbild wird durch die geplante Arrondierung einer Baufläche ergänzt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ist das Vorhaben als ortsbildverträglich einzustufen.

5.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Planungsleistungen zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes sowie Erschließungskosten. Diese werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 26.04.2018 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnstraße/Oranienburger Weg im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer gefasst.

Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde verwiesen.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.06.2018 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnstraße/Oranienburger Weg wurde vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom2018 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnstraße/Oranienburger Weg mit Stand Oktober 2018 aufgefordert.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

8 Anhang

Der Bebauungsplan „Bahnstraße /Oranienburger Weg“ im Ortsteil Vehlefan der Gemeinde Oberkrämer, vom 06.06.1996 wird wie folgt geändert:

Übersicht zu den Änderungen im Vergleich zum wirksamen Bebauungsplan

Festsetzungen (Bebauungsplan 07.02.1996)	Festsetzungen im Änderungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans (Oktober 2018)
Zeichnerische Festsetzungen: private Grünfläche	Die zeichnerische Festsetzung „ private Grünfläche “ wird gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt: Die Flächen werden als reines Wohngebiet sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im WR wird neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung mit Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise Haustyp und Dachformen und Neigungen sowie die überbaubare Fläche bestimmt.
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)	
Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB	
1.1 Teilflächen 1 und 2: Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig	Die Festsetzung 1.1 bleibt unverändert bestehen
1.2 Teilflächen 3 und 4: Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) 1 BauNVO Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.	Die Festsetzung 1.2 bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich
Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB	
2.1 Geschossflächenzahl Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.	Die Festsetzung 1.2 bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich
2.2 Traufhöhe	Die Festsetzung 2.2 bleibt unverändert be-

<p>Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Bahnstraße gilt: Als Traufhöhe sind maximal über mittlerer natürlicher Geländehöhe zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,50 m bei eingeschossiger Bebauung • 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung <p>Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die mittlere natürliche Geländehöhe wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.</p> <p>Für die Bebauung entlang der Bahnstraße gilt: Als Traufhöhe sind maximal über Oberkante Straße zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung <p>Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die Höhe Oberkante Straße wird im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt ermittelt.</p>	<p>stehen, Als Höhenbezug gilt die Höhe von 44,14 m NHN im DHHN 2016 in der angrenzenden Grundstückszufahrt (Kanaldeckel).</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p>
3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	
<p>Im gesamten Plangebiet wird die Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
4. Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) 2 BauGB	
<p>Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der eingezeichneten Pfeile 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.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt für den Änderungsbereich</p>
5. Stellplätze/Garagen § 9 (1) 4 BauGB	
<p>Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit GA bezeichneten Flächen zulässig</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB mit § 125 (3) BauGB	
<p>Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gilt als hinweisliche Darstellung. Öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenpflaster) herzustellen. Festlegungen zur Bepflanzung werden unter Nr. 9 - Pflanzgebote – getroffen.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p>
7. Zu- und Ausfahrten § 9(1) 11 BauGB	
<p>Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 5 m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB	
<p>Leitungsrecht – Lr – Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p>

<p>Vehlefanz zu belastende Fläche. Zulässig ist die Ableitung von Regenwasser der jeweils angrenzenden Straße durch Drainage oder einen offenen Graben.</p> <p>Eine Verrohrung der Regenwasserableitung ist nur für die Querung der Wohngrundstücke im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	
9. Pflanzgebote § 9 (1) 25 BauGB	
<p>9.1 Straßenbäume</p> <p>Die Verbindungsstraße (Planstraße A) ist mit mindestens 22 Eschen einseitig zu bepflanzen. Der exakte Pflanzstandort richtet sich nach der konkreten Erschließungsplanung.</p> <p>Die vorhandene Apfelallee entlang des Oranienburger Weges ist durch Apfelbäume (Malus-Hybriden) zu ergänzen.</p> <p>Im Bereich der nördlichen, vom Oranienburger Weg aus erschlossenen Wohnhofanlage sind Walnussbäume (<i>Juglans regia</i>) als Leitbaumart zu pflanzen.</p> <p>Im Bereich der süd-östlichen, vom Verbindungsweg aus erschlossenen Wohnhofanlage sind Vogelkirschen (<i>Prunus avium</i>) zu pflanzen.</p> <p>Die Anzahl der in der Planzeichnung angegebenen Straßenbäume ist verbindlich. Die konkreten Standorte der Straßenbäume sowie die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als Richtlinie.</p> <p>Die Bäume müssen mindestens 3x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 12-14 cm bei kleinkronigen Bäumen und 16-18 cm bei großkronigen Bäumen aufweisen.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
<p>9.2 Pflanzbindungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Es sind Sträucher, einzelne Bäume und Baumgruppen gemäß Eintragung in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Baumstandorte gelten als Richtlinie, die Anzahl ist verbindlich.</p> <p>Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der folgenden Liste zu entnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere) • <i>Sambucus nigra</i> (Holunder) • <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel) • <i>Salix caprea</i> (Salweide) • <i>Salix cinera</i> (Aschweide) 	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen, berührt nicht den Änderungsbereich</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) • Rhamnus frangula (Faulbaum)* • Viburnum opulus (Schneeball)* • Salix aurita (Öhrchenweide) • Cornus mas (Kornelkirsche) • Corylus avellana (Haselstrauch) • Prunus padus (Traubenkirsche) • Alnus glutinosa (Erle) <p>Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig und deshalb nicht in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz oder entlang des Fußweges zu verwenden.</p>	
<p>9.3 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen</p> <p>Je Baugrundstück sind mindestens 2 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Bei den mittleren Segmenten der Reihenhäuser ist ein Obstbaum je Grundstück ausreichend. Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch 1,5 m breite Hecken (0,75 m je Anlieger).</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.</p>
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
<p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 89 (1) 1 BbgBO Für Wohngebäude und Gebäude über 20 m² mit Ausnahme der car-ports gilt:</p> <p>Fassade Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig.</p> <p>Ebenfalls zulässig sind bis zu maximal 1/3 je Wandfläche Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für Anstriche von Holzteilen werden Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) empfohlen. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen.</p> <p>Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven</p>	<p>Die Festsetzung wird für den Änderungsreich ergänzt: Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Zulässig sind auch Holzfassaden in ihrer natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für Anstriche von Holzteilen sind Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, grau und anthrazit) zulässig.</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen,</p>

<p>Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.</p> <p>Dach Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach Dachneigung: 35°-45°</p> <p>Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Farbgebung: rot – rotbraun</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Die Summe der Längen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 2 m und zum Dachfirst 3 m betragen. Zwischen Traufe und Dacheinschnitt muss eine durchlaufende Dachfläche von mindestens 1 m Breite verbleiben.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen Die Festsetzung zur Dachneigung wird für den Änderungsbereich erweitert. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 20° - 45°. Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p> <p>Die Festsetzung wird im Änderungsbereich ergänzt: Farbgebung: zulässig sind rot bis rotbraun sowie grau- und anthrazittöne.</p> <p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
<p>2. Einfriedungen § 89 (1) 5 BbgBO Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind unzulässig. Transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zulässig. In den Bereichen der versetzt angeordneten Reihenhäuser (Hofartige Strukturen) ist die Abgrenzung der Vorgärten durch Zäune unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>
<p>3. Stellplätze § 89 (1) 4 BbgBO Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.</p>	<p>Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen</p>