

Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz

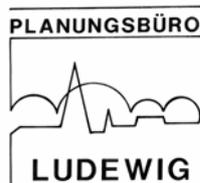
Bebauungsplan Nr. 29-2007

„Sportplatz“



Begründung
Textliche Festsetzungen
Planzeichnung

Satzung
April 2008



Bebauungsplan Nr.29-2007 „Sportplatz“

Gemeinde Oberkrämer	Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916
Plangrundlage:	vermessener Lageplan öbVI Sentek Dezember 2007
Datum:	April 2008

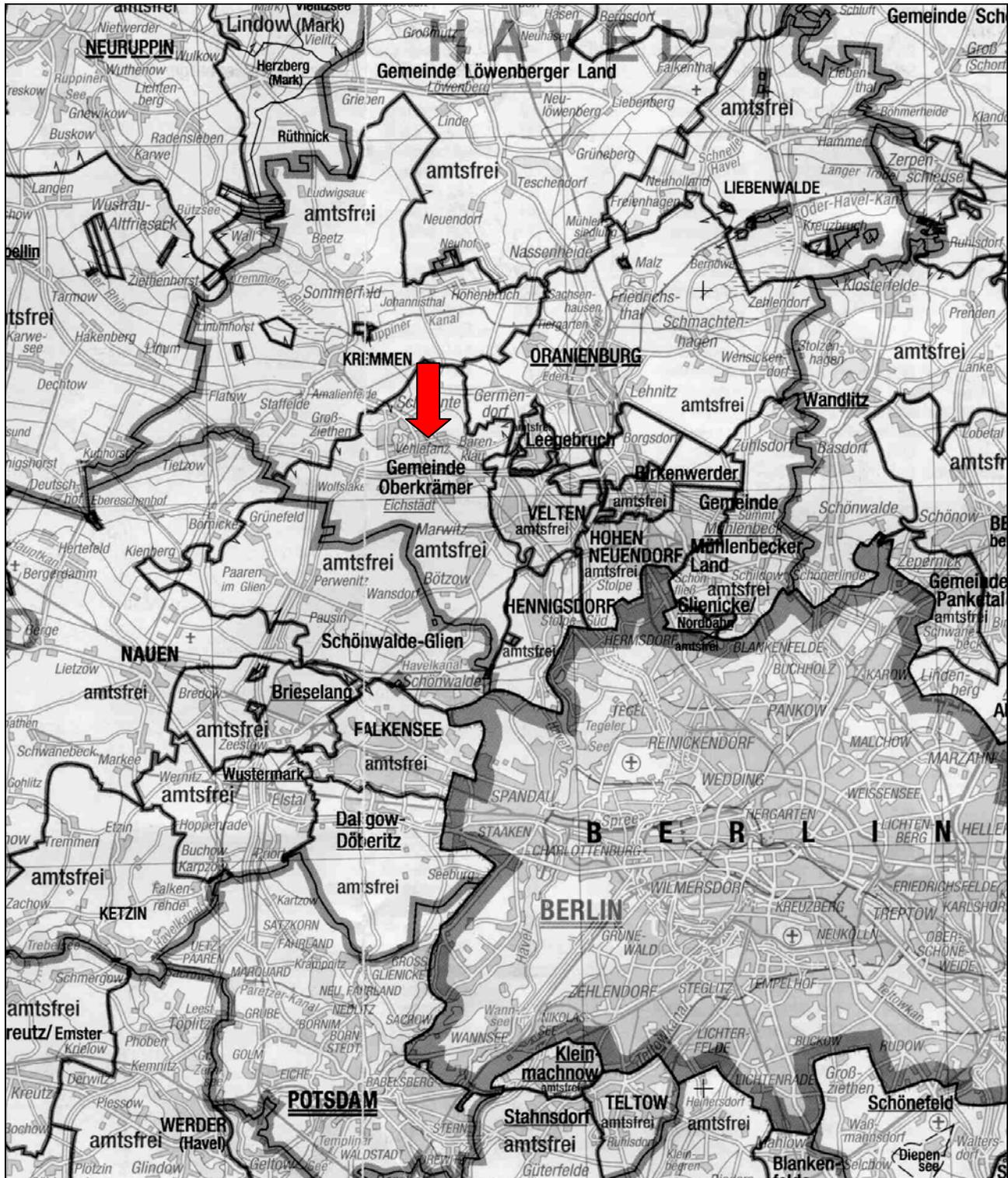
Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes und Planungsziele	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes	9
3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet	9
3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	11
4. Vorhandene Erschließung	11
4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung, ruhender Verkehr	11
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.3 Ver- und Entsorgung	13
4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	13
4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen	14
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	15
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1 Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen	16
6.1.1 Begründung der Festsetzung einer Grünfläche Sportplatz	16
6.1.2 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bei der Festsetzung der Grünfläche Sportplatz	17
6.1.3 Begründung der weiteren Festsetzungen innerhalb der Grünfläche Sportplatz	19
6.2 Grundstückszufahrten, Abfallentsorgung	19
6.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	20
7. Städtebauliche Kennwerte Planung	20
8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	20
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange	20
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	
- Grünordnerischer Fachbeitrag -	21
10.1 Vorbemerkungen	21
10.2 Bestand im Plangebiet	21
10.2.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung	21
10.2.2 Boden, Geländemorphologie	21
10.2.3 Hydrologie	21
10.2.4 Klima, Lufthygiene	21
10.2.5 Flora und Fauna	22
10.2.5.1 Flora	22
10.2.5.2 Fauna	23
10.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung	23
10.2.6 Landschaftsbild	25
10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft	25
10.3.1 Eingriff in das Schutzgut Boden	25
10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Wasser	25
10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft	26
10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Flora	26
10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Fauna	26
10.3.6 Eingriff in geschützte Biotope	26
10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung	27
10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	27

Umweltprüfung		29
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Änderungsplanung	29
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB		30
U1	Einleitung	30
U1a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	30
U1b)	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	30
U1b) 1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	30
U1b) 2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	32
U1b) 3.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	32
U1b) 4.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	32
U1b) 5.	Immissionsschutz	33
U1.b) 5.1.	Lärm, Licht	33
U1.b) 5.2.	Hinweis zur Heizung	36
U1.b) 6.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	36
U1.b) 7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	36
U1.b) 8.	Munitionsbergung	37
U1.b) 9.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	37
U1.b) 10.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	37
U2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	38
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	38
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	38
U2.c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	39
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
U2.d) 1.	Nutzungsalternativen	40
U2.d) 2.	Standortalternativen	41
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	42
U3.a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	42
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	42
U.3c)	Zusammenfassung	42
Rechtliche Grundlagen		44
Quellen		44
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes		45
Planzeichnung		46
Legende		47
Städtebaulicher Entwurf		48
Anlage:	Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	49

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region

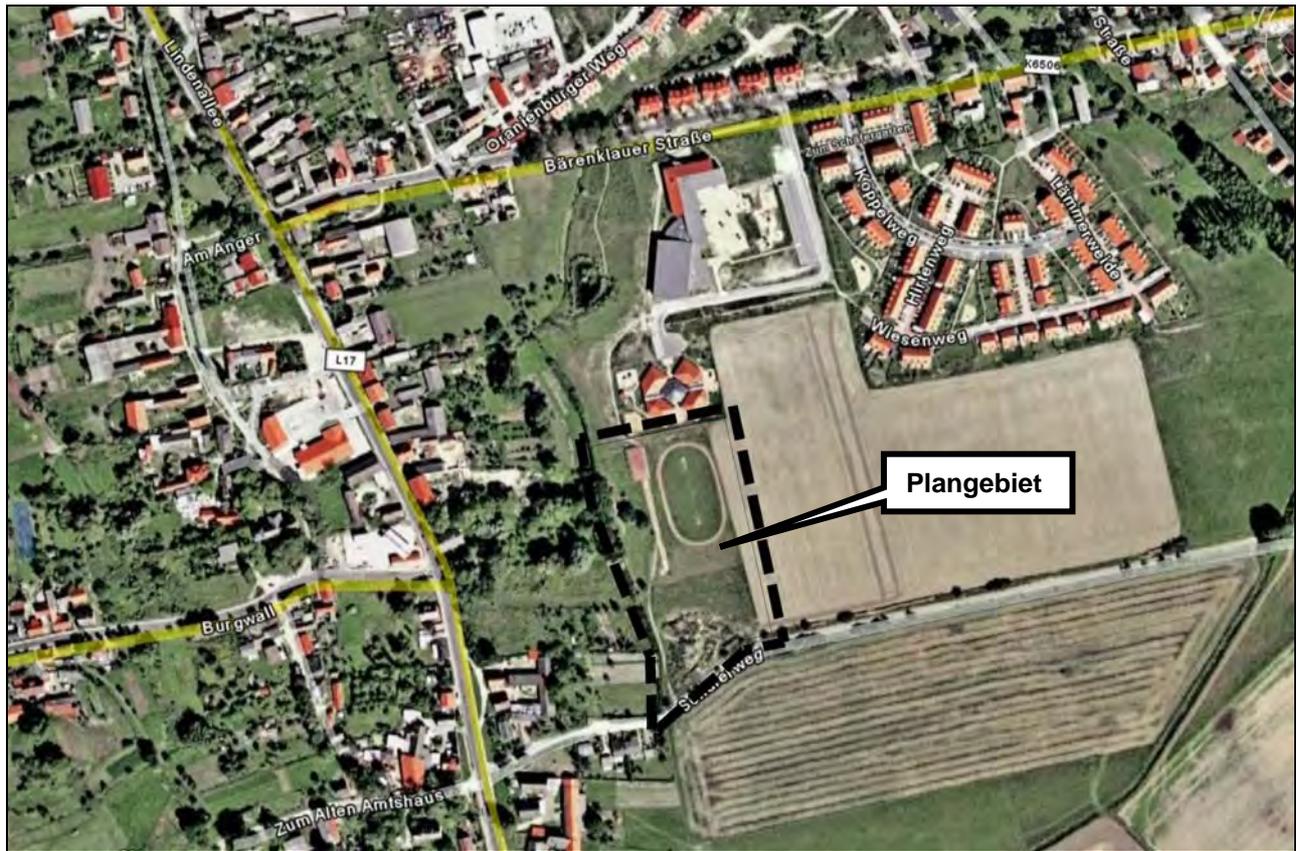


Das Plangebiet liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer, Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 11.000 Einwohner, von denen ca. 1.800 (16,6%) im OT Vehlefanz wohnen. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz“ liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer südöstlich des Angerbereiches und südlich der Grundschule. Es umfasst die Fläche des bisherigen Sportplatzes sowie eine südlich angrenzende Aufschüttungsfläche.

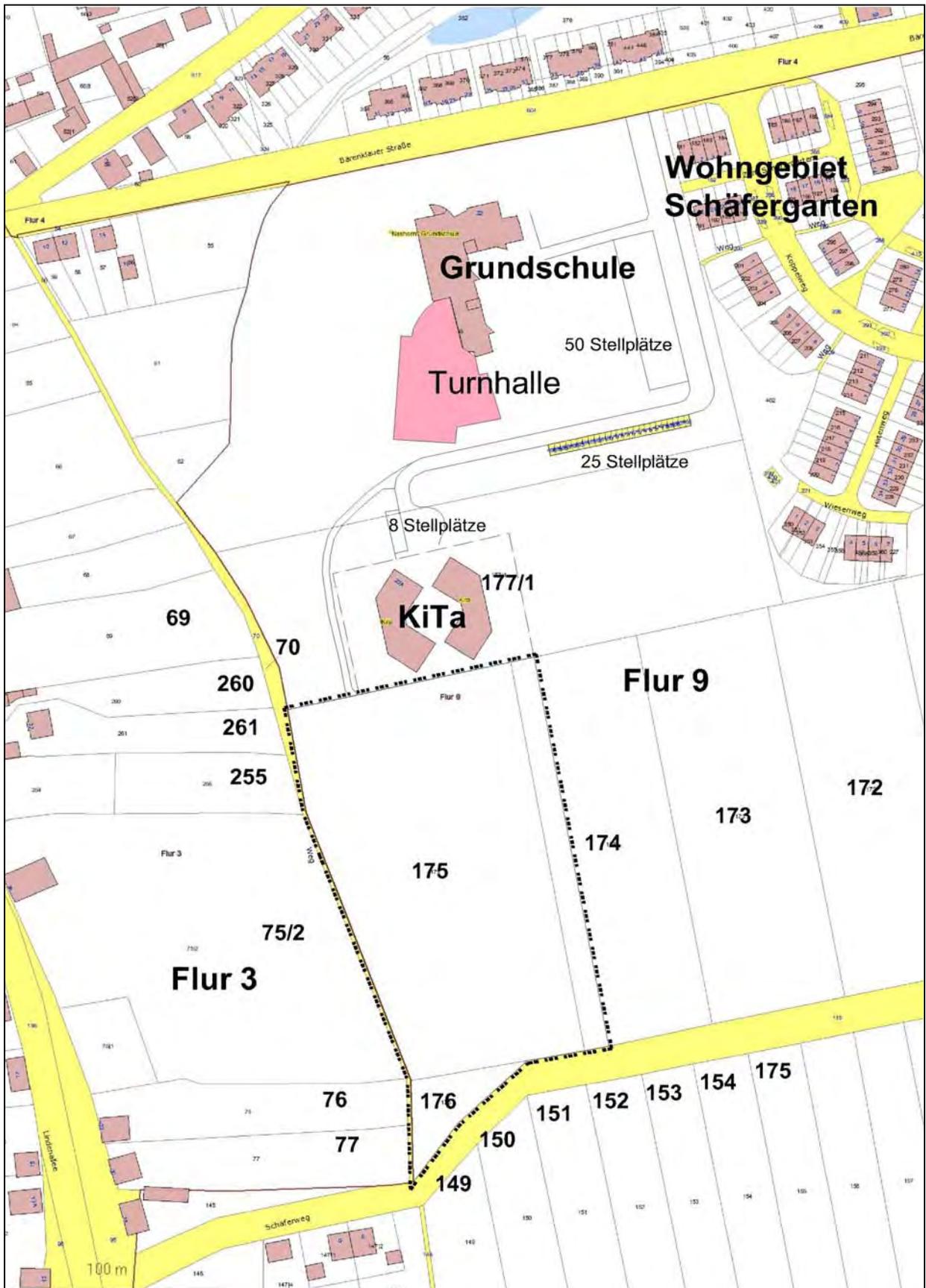
Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Kita „Krämerkids“, im Süden wird es durch den Schäferweg begrenzt, an den sich weiter südlich eine Ackerflächen anschließt. Im Westen schließen sich die Gartenbereiche der Angergrundstücke an, im Osten wird das Plangebiet durch eine Ackerfläche begrenzt.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 175, 176 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 174 der Flur 9 der Gemarkung Vehlefanz gemäß Darstellung auf der folgenden Seite. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,87 ha. Der Geltungsbereich ist gegenwärtig weitgehend als Sportplatz genutzt, Ein geringer Anteil von 0,17ha (der Anteil aus Flst.174) ist als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2007

Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2007 wurde das Plangebiet um das Flurstück 176 und die Teilfläche des Flurstückes 174 vergrößert, um einen größeren Gestaltungsspielraum für den auszubauenden Sportplatz zu schaffen.



Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flur 9 der Gemarkung Vehlefanz, mit Umgrenzung des Plangebietes

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Oberkrämer ist der Bedarf an Trainingssportplätzen zur intensiven Nutzung durch den Vereinssport durch die vorhandenen Sportplätze bisher nicht gedeckt. Entsprechend den Analysen im Rahmen des kommunalen Sportstätten-Entwicklungskonzepts der Gemeinde Oberkrämer besteht im Nordteil der Gemeinde Oberkrämer, der 56% der Wohnbauflächen und 60% der Einwohner umfasst, insbesondere ein Bedarf an Vereinssportflächen für alle Sportarten. Im Nordteil Oberkrämers wurde eine Spielgemeinschaft, die die Ortsteile Vehlefanz und Schwante umfasst, gebildet. Hier sind 760 Vereinsmitglieder eingetragen, das sind 75% der Sportvereinsmitglieder Oberkrämers.

Zugleich ist ein gut nutzbarer Sportplatz für den Schulsport der „Nashorn“-Grundschule erforderlich. Die „Nashorn“-Schule ist die Grundschule für den Nordteil des Gemeindegebiets Oberkrämer. Eine Sporthalle ist hier bereits vorhanden, die auch durch die Sportvereine mit genutzt wird.

Der vorliegende Standort wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- Der Ausbau des vorhandenen Sportplatzes nahe der Grundschule ermöglicht die Nutzung als Schulsportplatz und zugleich die Nutzung für den Vereinssport. So kann die kommunale Investition an dieser Stelle effizient genutzt werden.
- Das Plangebiet ist weitgehend in kommunalem Besitz.
- Da die Fläche eines vorhandenen Sportplatzes genutzt wird, ist der Eingriff in Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan vorbereitet, verhältnismäßig gering. Entsprechend gering sind auch die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht.
- Wegen der weitgehenden Nutzung bereits entsprechend vorge nutzter Flächen ist der Entzug von Fläche für die Landwirtschaft gering.
- Die vorhandenen Stellplätze der Schule und Kita können durch den Vereinssport, der außerhalb der Nutzungszeiten von Schule und Kita auf dem Sportplatz betrieben wird, mit genutzt werden.
- Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe der Schule und bezogen auf den Ortsteil und das zu versorgende Gemeindegebiet verhältnismäßig zentral. Dennoch besteht ein angemessener Abstand zu störempfindlichen Nutzungen.
- Im Jahr 2007 wurde eine Rad- und Gehwegeverbindung zwischen Schwante und Vehlefanz ausgebaut, der neben der Nutzung als Schulweg auch eine gute Erreichbarkeit der geplanten Sportanlage mit dem Fahrrad gewährleistet.

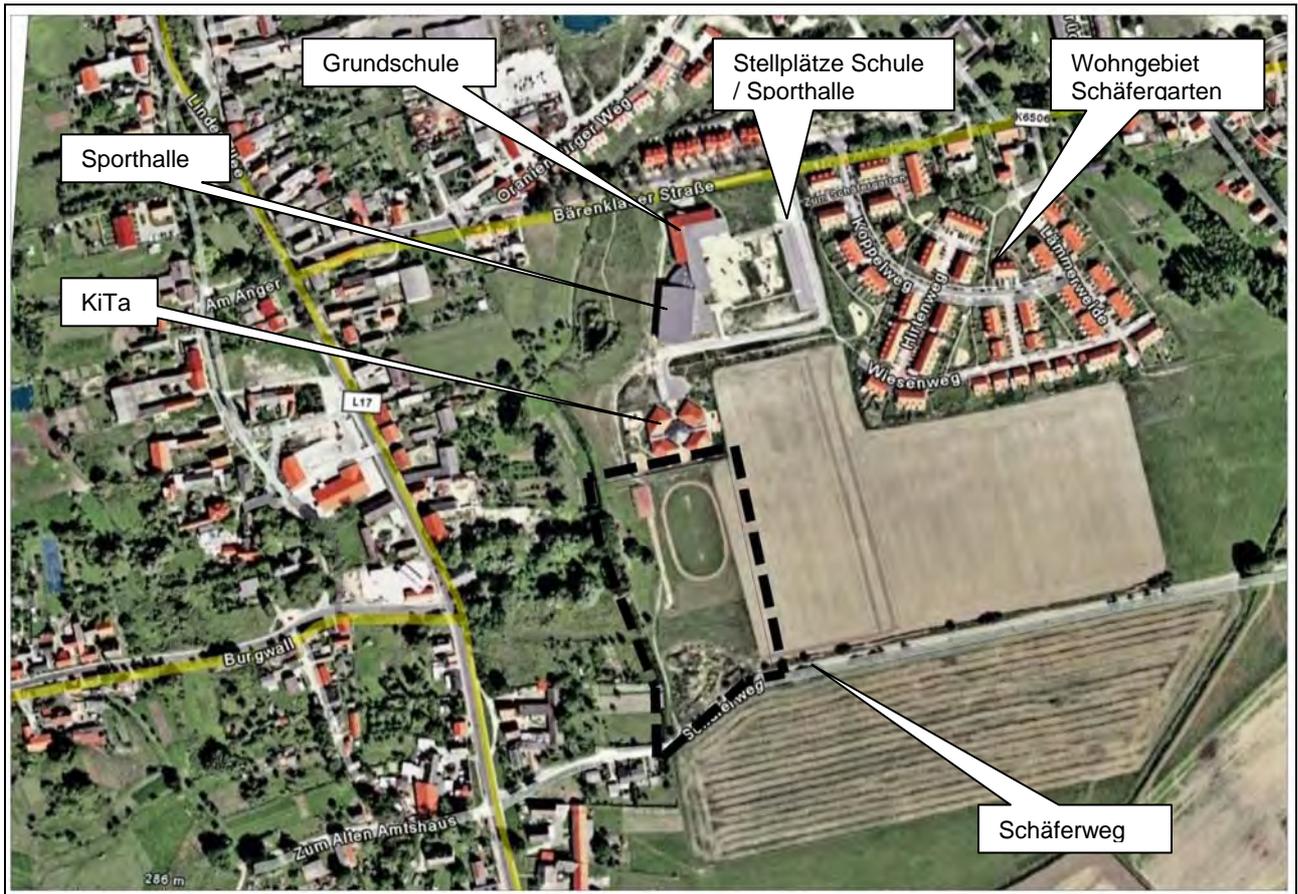
Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer kommunalen Sportplatzanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Die Belange des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung und der Kita sind hierbei zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt südlich an kommunale Gemeinbedarfsflächen (Kita-Grundstück) an und soll über diese erschlossen werden.

Zugleich soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht gesichert werden.

Die rechtskräftige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer sieht für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen vor. Der Bebauungsplan ist insofern aus der Flächennutzungsplanung entwickelt, als er eine sportlichen Zwecken dienende Anlage festsetzt.

3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes



3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine bisher provisorisch als Sportplatz hergerichtete Fläche mit Fußball-Kleinfeld, 200m splittgedeckter Laufbahn, splittgedecktem Volleyballfeld und Weitsprunganlage. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Erdstoff-Deponie. Der östliche Rand des Plangebietes (Anteil aus Flst. 174) wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.



Blick von der Bodendeponie in Richtung Nord über den vorhandenen Sportplatz



Weitsprunganlage



Feuerstelle und Ballspielplatz



Blick von West auf den Sportplatz



Blick von Südost auf den Sportplatz, mit Ackerfläche, auf der der Sportplatz auf einer Breite von ca. 10 m erweitert werden soll



Erdstoffdeponie im südlichen Teil des Plangebietes



3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz“ grenzt im Norden an weitere kommunal genutzte Grundstücke. Direkt angrenzend befindet sich eine Kita, nördlich davon die dazu gehörige Erschließungsstraße. An dieser Erschließungsstraße befinden sich die Stellplätze für die Kita und die ebenfalls dort liegende 2-Felder-Halle und Grundschule.



Blick von Süd über das Plangebiet auf die benachbarte Kita, Turnhalle und Schule

Im Westen grenzen an das Plangebiet ehemalige Obstgärten der Angerstruktur des historischen Dorfes. Das Gelände ist hier wegen eines nordwestlich benachbarten Entwässerungsgrabens teils stark eingesenkt. Am Südrand des Plangebietes befindet sich der Schäferweg, ein Wirtschaftsweg, der vom Anger Vehlefanzen ausgehend bis zu den Landwirtschaftsbauten Koppehof am Bahnhof Vehlefanzen führt. Südlich des Schäferweges und östlich des Plangebietes befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen. Südwestlich des Plangebietes ist am Schäferweg Wohnbebauung vorhanden.



Gartenbereiche der Grundstücke zum Anger hin, westlich des Plangebietes



Blick vom Plangebiet in Richtung Südwest zum Schäferweg mit Wohnbebauung Schäferweg 5 und 6 (Doppelhaus)

4 Vorhandene Erschließung

4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist von Nord her, von der Bärenklauer Straße ausgehend (Kreisstraße 6506) durch eine kommunale Straße erschlossen, über die gleichfalls die anderen kommunalen Einrichtungen (Grundschule, Turnhalle, Kita) erreichbar sind.



kommunale Erschließungsstraße, über die bisher Schule, Turnhalle und Kita erschlossen werden und die auch der Erschließung des Sportplatzes dient



Stellplätze Kita



Stellplätze Schule

Die vorhandenen Stellplätze im Bereich der Schule (ca. 50 Stellplätze) und Kita (8 Stellplätze) können außerhalb der Betriebszeiten dieser Einrichtungen für den Sportplatz mit genutzt werden.

Darüber hinaus ist das Gelände über den kommunalen Weg „Schäferweg“ von Süd her erschlossen. Dieser kommunale Weg ist im Zuge des landwirtschaftlichen Wegebaus nur mit Spurplatten befestigt, stellt aber die kürzeste Verbindung zum Anger Vehlefanz her.



Schäferweg, Blick nach Ost



Schäferweg, Blick nach West



4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Gemeinde Oberkrämer besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in Richtung Kremmen und Berlin sowie Anschluss an das Regionalbusnetz. Bushaltestellen befinden sich am Anger (400m) und an der Bärenklauer Straße (350m). Der Haltepunkt der Regionalbahn ist 1100m entfernt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind bisher keine Anschlüsse für Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser oder Elektroenergie vorhanden.

In der Erschließungsstraße nördlich der Kita sind Versorgungsleitungen für Elektroenergie und Frischwasser vorhanden.

Die **Osthavelländische Trinkwasser- und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 16.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen.

Die künftige Versorgung des geplanten Sanitärgebäudes der Sportplatzanlage mit Trinkwasser soll über den bestehenden Anschluss der Schule, Bärenklauer Straße 22, erfolgen. Die Mitnutzung dieses Anschlusses erfordert vor der Realisierung eine Prüfung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bedarfswerte.

Bezüglich der Belange zur Umweltprüfung gibt es von uns keine relevanten Hinweise.“

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 26.03.2008 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Kremmen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan hat.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind für eine öffentliche leitungsgebundene Entsorgung von Schmutzwasser nicht erschlossen.

Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist in geraumer Zeit nicht vorgesehen.

Eine Entsorgung kann auf Grundlage einer eigenverantwortlichen Erschließung mit dem Zweckverband vertraglich geregelt werden.

Die Gemeindeverwaltung soll für den Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung über die eigenverantwortliche Abwassererschließung für das geplante Funktionsgebäude mit dem Zweckverband Sorge tragen.

Zur Stellungnahme der **Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH** und zur Mitteilung der Belange der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** durch die **WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH** im Auftrag der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB)** sh. unter 4.4.

Da Ver- und Versorgungsanlagen als Nebenanlagen im Plangebiet bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichenfalls planungsrechtlich zulässig sind, ist eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes

Zum Schutz der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vorortweisung notwendig.

Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Versorgungsunternehmen zu beachten.

(sh. hierzu auch unter 4.3)

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 22.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Zur eventuellen telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (**Postanschrift**) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Die **WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH** teilte im Auftrag der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB)** die Belange der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** mit, übersandte hierzu mit Schreiben vom 21.01.2008 Planunterlagen, in denen im Plangebiet entlang der westlichen Plangebietsgrenze der Verlauf einer Erdgasversorgungsleitung 150PEC dargestellt war und teilte Folgendes mit:

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

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 Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. 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.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens NBB zur Zeit keine Planungen.

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. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante 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 Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Die der Stellungnahme beiliegenden Planunterlagen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der Abstand des geplanten festzusetzenden Baufeldes für das Funktionsgebäude zur vorhandenen Erdgasleitung wurde an Hand der zur Verfügung stehenden o. g. Planunterlagen geprüft. Unter den in der Stellungnahme genannten Vorbehalten ist ein Abstand von mindestens 2m zwischen Leitung und Baufeld ermittelt worden. Auf telefonische Nachfrage bei der NBB wurde mitgeteilt, dass durch Fundamente baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 1,5m zur Erdgasleitung einzuhalten ist. Im Falle der Errichtung baulicher Anlagen, ist die Lage der Leitung genau festzustellen und der Abstand zu prüfen. Für Abstimmungen vor Ort ist erforderlichenfalls der Rohrnetzmeister Herr Hartmann unter der Telefonnummer 0170 3342918 zu erreichen.

4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen

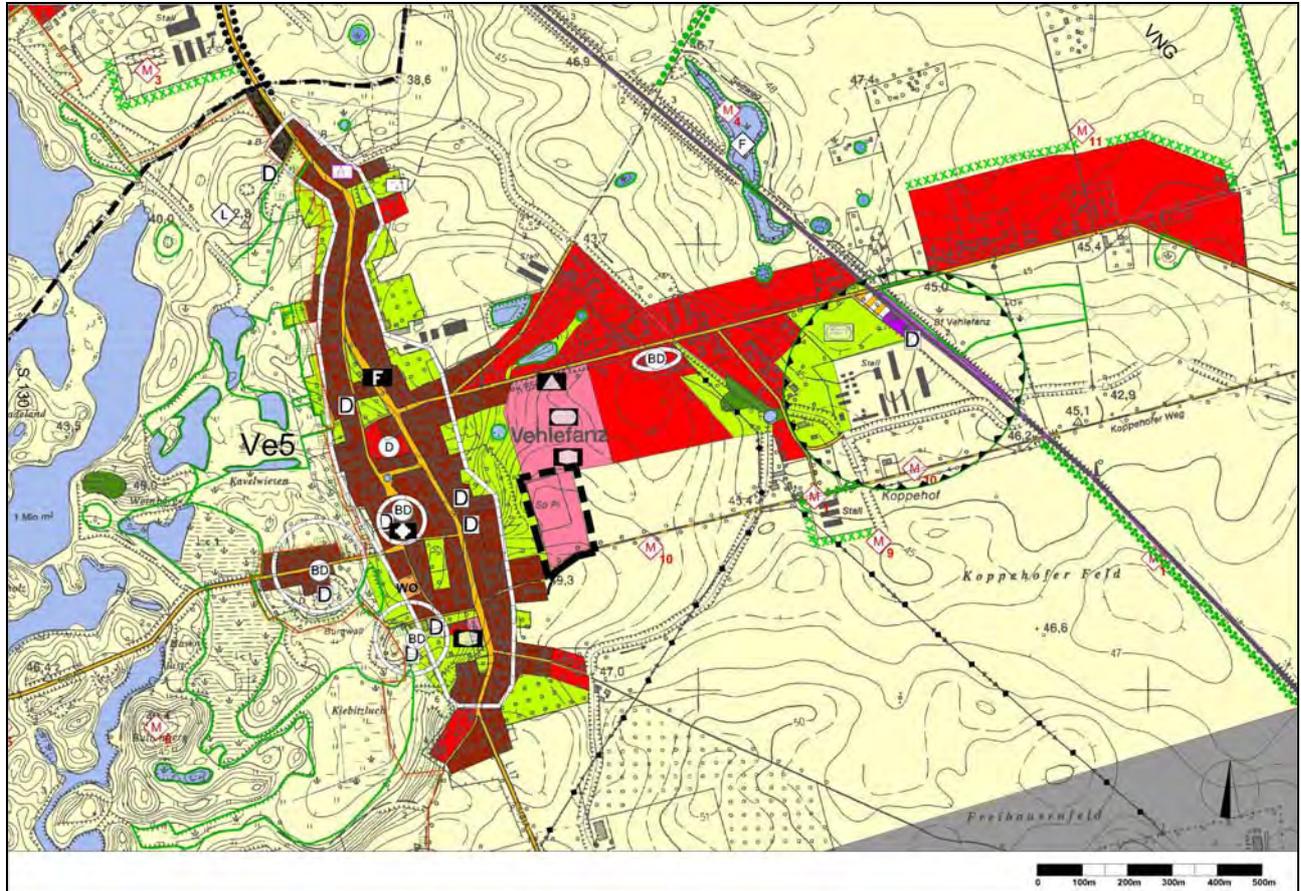
Es ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet Entwässerungsleitungen / Dränagen befinden.

Das Vorhandensein von Dränagen kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche aufgefunden werden, sind sie zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten. Umverlegungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich (§ 37 BbgWG).

5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan. Im Plangebiet ist ein Sportplatz vorhanden, der Bestandsschutz genießt.

Der **Flächennutzungsplan** für den OT Vehlefanz stellt im Bereich des Plangebietes Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtung sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, OT Vehlefanz, mit Umgrenzung des Plangebietes

Die im Flächennutzungsplan genannten Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche sind weitgehend realisiert: die Schule, die Kita (soziale Zecke) und die Turnhalle (sportlichen Zwecken dienendes Gebäude) wurden bereits errichtet. Somit steht die Verteilung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche weitgehend fest.

Der nun planungsrechtlich zu sichernde Sportplatz gehört zu den Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen. Neben dem Schulsport soll er auch dem Vereinssport dienen. Da die Sportplatzfläche, wie auch bisher, als Offenfläche den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden soll, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als öffentliche Grünfläche Sportplatz. Hierdurch wird der landschaftsbezogene Freiflächencharakter des Sportplatzes an diesem Standort betont. Hierdurch wird der Lage der Fläche am Siedlungsrand zwischen den Gartenflächen der Angergrundstücke und dem freien Landschaftsraum der Ackerflächen Rechnung getragen.

Eine inhaltliche Änderung gegenüber der bisherigen Planintention des Flächennutzungsplanes ist hiermit jedoch nicht verbunden, da auch der FNP innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einen Sportplatz zugelassen hat, ohne hierfür eine räumliche Flächenzuweisung dieser Teilnutzung vorzunehmen. Die gemeinsame Nutzung des Sportplatzes mit dem Vereinssport steht der Nutzung für den Schulsport nicht entgegen. Nach Realisierung der übrigen im FNP vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Rückgriff auf die vorhandene Sportplatzfläche für den Ausbau dieser Nutzung nahe liegend. Der vorliegende Bebauungsplan stellt insofern eine Konkretisierung der Flächennutzungsplanung dar und ist aus diesem entwickelt.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen

6.1.1 Begründung der Festsetzung einer Grünfläche Sportplatz

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung durch einen Sportplatz ist aus der Darstellung des FNP entwickelt (sh. hierzu unter 5.).

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt, um innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gemäß FNP dem landschaftsbezogenen Offenlandcharakter der Sportplatzfläche Rechnung zu tragen und zugleich die gemeinsame Nutzung des Sportplatzes durch den Schul- und Vereinssport planerisch vorzubereiten.

„Die Schaffung von Planungsrecht für Anlagen für sportliche Zwecke kann im B-Plan durch Festsetzungen verschiedener Art erfolgen. Zum andern können sie nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entweder öffentliche oder private Grünflächen mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung als Bestandteil von Grünflächen (z.B. zusammenhängender Grünzüge) oder – sofern sie nicht Teile von Grünflächen sind – nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für Sport- und Spielanlagen gesondert außerhalb von Baugebieten festgesetzt werden.“ (RN 68.1 zu §1BauNVO; Kommentar zur Baunutzungsverordnung..., Fickert / Fieseler, Kohlhammer 1998, 9. Auflage)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Bereiches Planung** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„a) Im Vorentwurf wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Genutzt werden soll dieser Sportplatz vorrangig zur Deckung des Vereinssportes und zur Hebung des Niveaus des Schulsportes (Begründungstext S. 18, Pkt. 9 Auswirkungen). Im Zusammenhang mit der Regelung eventueller Lärm-Emissionen wird weiter ausgeführt, dass durch die geplante Vereinsnutzung des eingezäunten Sportplatzgeländes hier Lösungen gefunden werden sollen. Dies ließe den Rückschluss zu, dass die Sportanlage für einen eingeschränkten Nutzerkreis vorgesehen sein könnte. Eine öffentliche Grünfläche ist jedoch dadurch charakterisiert, dass sie der Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang bitte ich zu bedenken, dass Gemeinbedarfsflächen der ausschließlichen Vereinsnutzung entzogen sind. Hier sollten klarstellende Aussagen ergänzt werden.“

Eine Festsetzung des Sportplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf war bereits im Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die geplante Festsetzung des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ steht der geplanten Nutzung des Sportplatzes durch den Vereinssport nicht entgegen.

In der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung Land Brandenburg** des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung wird zum Sachverhalt ausgeführt:

unter B 15 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

„öffentliche Sportplätze und private Golfplätze

Sportplätze gelten auch dann als öffentliche Flächen, wenn sie vorwiegend durch Vereine genutzt werden. Voraussetzung für eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist der prägende Grüncharakter.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Bereiches Planung weiterhin** wie folgt mit:

„b) Im Begründungstext (S. 15) wird das Festsetzen als öffentliche Grünfläche damit begründet, dass ...innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gemäß FNP dem landschaftsbezogenen Offenlandcharakter der Sportplatzfläche Rechnung getragen werden soll. Das Erfordernis des Festsetzens als öffentliche Grünfläche ist hinsichtlich dieses Argumentes zu hinterfragen. Neu anzulegende Sportanlagen besitzen zunehmend weniger Grünflächencharakter. Zudem wird die Sportanlage eingezäunt und zur Landschaft hin durch umfangreiche Baumpflanzungen abgegrenzt. Ein Freiflächencharakter des Sportplatzes ist dann nur schwer ableitbar.“

Die „Grünfläche“ im planungsrechtlichen Sinne ist von der „Grünanlage“ im gärtnerischen Sinn zu unterscheiden. Während eine gärtnerische „Grünanlage“ vorrangig eine mit Vegetation bedeckte Fläche ist, handelt es sich bei der Grünfläche gemäß §9(1)15 BauGB um eine Fläche mit den gemäß §9(1)15 BauGB entsprechend vorgegebenen Nutzungszwecken. Grünflächen nach §9(1)15. können demnach auch befestigte Flächen sein.

Die Bezeichnung „Offenlandcharakter“ bezieht sich im vorliegenden Zusammenhang darauf, dass auf der betreffenden Fläche nicht die Errichtung von Gebäuden für sportliche Zwecke, wie z. B. eine Turnhalle oder Schwimmhalle geplant ist.

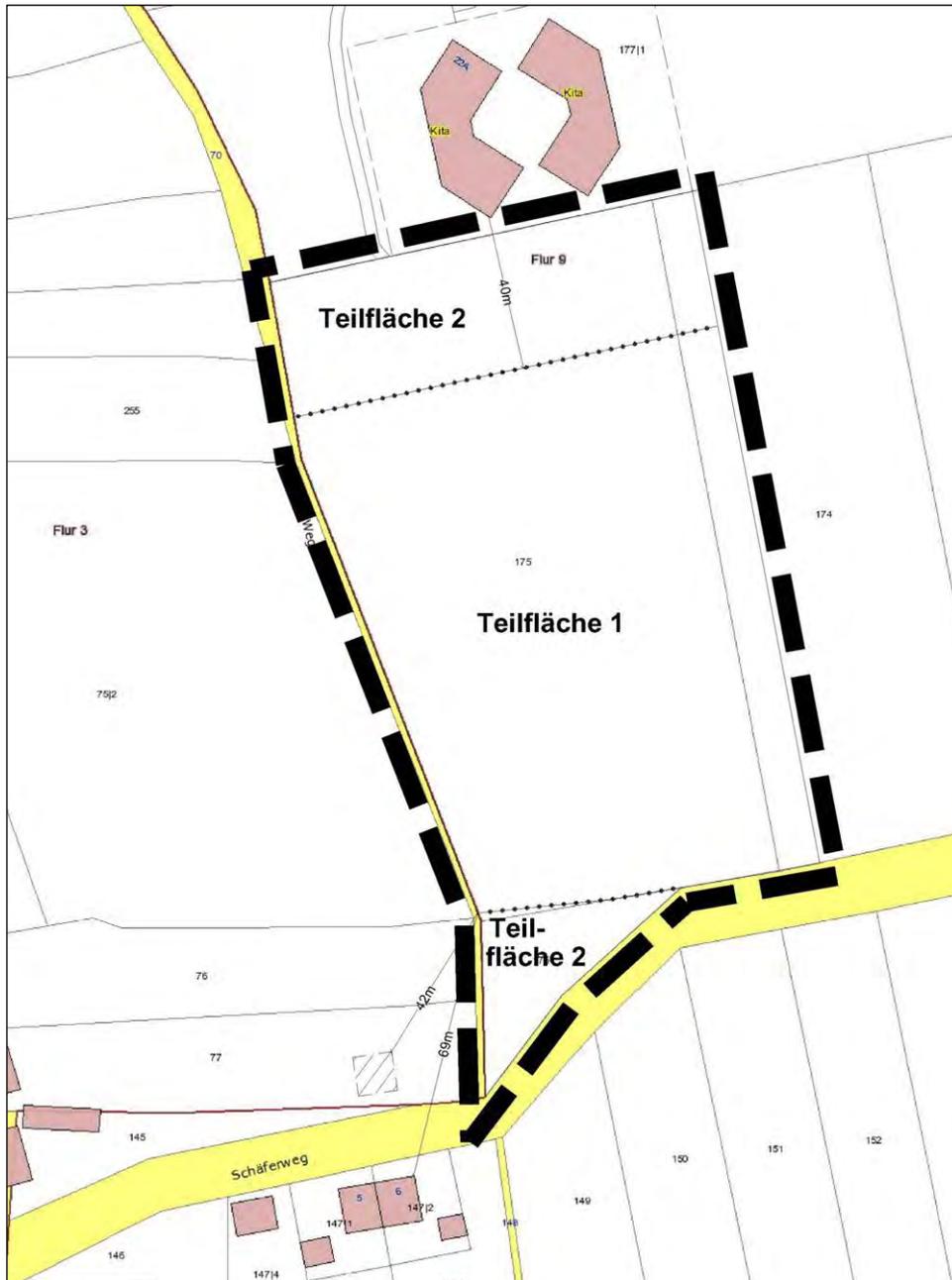
Die geplanten Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung der geplanten Sportanlage in den umgebenden Landschaftsraum und tragen insofern der Lage des Plangebietes in einem grünräumlichen Zusammenhang

Rechnung. Auf die Bedeutung der Freiraumqualität im Bereich des Plangebietes verweisen auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in Ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes (sh. hierzu unter U1.b) 1.).

6.1.2 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bei der Festsetzung der Grünfläche Sportplatz

(sh. hierzu auch U1.b) 5. Immissionsschutz)

Die Zonierung der öffentlichen Grünfläche Sportplatz in die Teilflächen 1 und 2 erfolgt, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Die nächstgelegenen Immissionsorte sind die Kita nördlich des Plangebietes und die Wohnnutzungen südwestlich des Plangebietes.



Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes, Bezeichnung der Teilflächen 1 und 2 und Darstellung der Abstände zu den nächstgelegenen störenden Nutzungen

Innerhalb der zulässigen Nutzungen des Sportplatzes verursachen die Nutzungen durch Ballspiele und die Nutzung der Tribüne die größten Immissionen durch Lärm. Um die mögliche Störmwirkung der Sportanlage von vornherein zu minimieren, werden die am meisten störenden Nutzungen auf den nördlichen bzw. südlichen Teilflächen 2 ausgeschlossen. (sh. Abb.)

So ist gewährleistet, dass durch Ballspielflächen, die nur in Teilfläche 1 zulässig sind, ein Abstand von mindestens 40m zur Kita und von mindestens 69m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Schäferweg 6) eingehalten wird. Nördlich des Schäferweges liegt für das Flurstück 77 ein positiv beschiedener Bauvorbescheid für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vor. Zum möglichen Standort dieses Wohnhauses hält die Teilfläche 1 einen Abstand von mindestens 42m ein.

Auch eine eventuell vorzusehende Flutlichtanlage würde vorrangig der Beleuchtung der Spielfeldfläche dienen und hätte somit einen entsprechenden Abstand zu den stöempfindlichen Nutzungen.

Zusätzlich wurde die Lage der Tribüne innerhalb der Teilfläche 1 zeichnerisch so festgesetzt, dass diese etwa in der Mitte dieser Fläche liegt, wodurch der Abstand zu den sensiblen Nutzungen im Norden und Süden nochmals erheblich vergrößert wird. Die Anordnung der Tribüne auf der Westseite der Sportfläche erfolgt, um am Nachmittag einen guten Blick über das Spielfeld zu ermöglichen und eine Störung durch die Blendwirkung der dann tiefer stehenden Sonne zu vermeiden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Bereiches Planung** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„c) Bei der Überplanung einer bestehenden Sportanlage kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB technische Vorkehrungen oder Flächen festsetzen, die in der 18. BImSchVO ausdrücklich vorgesehen sind. Denkbar sind beispielsweise Festsetzungen zur dezentralen Aufstellung einer Lautsprecheranlage sowie Einbau von Schallpegelbegrenzern, lärmschluckende Bodenbeläge oder das Definieren seltener Ereignisse. Da diese Sportanlage insbesondere auch für den Vereinssport genutzt werden soll, empfiehlt sich hier eine genaue Analyse. Zudem lassen Größe des Spielfeldes und vorgesehene Tribünen auf das Ausrichten von Wettkämpfen (Punktespiele) schließen. Aussagen zum Sachverhalt selbst (Wettkampfbetrieb) sowie zur Prüfung der Erforderlichkeit solcher Festsetzungen fehlen im Begründungstext.“

Ziel eines Bebauungsplanes ist es nicht, so viele Festsetzungen wie möglich zu treffen, sondern genau das festzusetzen, was für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (vergleiche §1 BauGB).

Die für Festsetzungen zum Immissionsschutz in Betracht kommende Festsetzungsmöglichkeit des § 9(1)24. BauGB bezieht sich auf Festsetzungen der „von *Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzungen, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen*“

Hieraus ergibt sich, dass ein Erfordernis nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorliegen muss, um eine derartige Festsetzung treffen zu können.

Gemäß §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist jedoch in der Planung der Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen durch ausreichende Abstände zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen der Vorrang zu geben. Erst wenn dies nach gerechter Abwägung nicht ausreichend möglich ist, kommen andere Maßnahmen des Immissionsschutzes zum Einsatz.

Wie in dieser Begründung vorstehend ausgeführt, erfolgt eine Zonierung des Plangebietes, um dem Trennungsgrundsatz des BImSchG zur Vermeidung nachteiliger Umwelteinwirkungen Rechnung zu tragen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 02.02.2008 die Belange des **Immissionsschutzes - RW 4** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Die Durchführung von Schulsport ist im Plangebiet uneingeschränkt möglich. Ob es für den Vereinssport Einschränkungen geben muss, kann anhand der Unterlagen nicht gesagt werden, da keine Angaben zur Nutzungsintensität erfolgt. Grundsätzlich ist eine Vereinsnutzung aber möglich.“

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV).

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

§3 der 18. BImSchV legt die Maßnahmen fest, die der Betreiber zur Erfüllung der Pflichten nach §2(1) der 18. BImSchV zu realisieren hat. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die genaue Angabe der Nutzungsintensität und der Betriebszeiten der Sportanlage. An Hand dieser Angaben ist auf der Grundlage der bestehenden gesetzlichen Regelungen festzulegen, ob und welche zusätzlichen immissionsmindernden Maßnahmen erforderlich sind.

(sh. hierzu ausführlicher unter U1.b) 5. Immissionsschutz)

6.1.3 Begründung der weiteren Festsetzungen innerhalb der Grünfläche Sportplatz

Die Festsetzung eines Baufeldes zur Unterbringung des erforderlichen Funktionsgebäudes erfolgt im Nordwesten des Plangebietes, da von hier die Zuwegung zum Sportplatz besteht, die auch weiterhin genutzt werden soll. Durch die o. g. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugleich die für die Sportplatznutzung notwendige Bebauung der bebauten Ortslage zugeordnet.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird klargestellt, dass Gebäude mit entsprechenden Abstandsflächen gemäß BbgBO zu errichten sind.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen wird zugleich der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Flächen für Stellplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt, da hierfür die Nutzung der vorhandenen kommunalen Stellplatzanlagen der Schule und der Kita vorgesehen ist. Sollten weitere Stellplätze erforderlich werden, so können diese auf den an das Plangebiet angrenzenden kommunalen Flächen hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist herbei zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Bereiches Planung** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Stellplätze und erforderlicher Stellplätze laut Stellplatzsatzung sollten Aussagen ergänzt werden. Bei parallel stattfindenden Schulveranstaltungen sowie Nutzung der Sporthalle und der Sportplatzfläche wäre eine ausreichende Verfügbarkeit eventuell nicht gegeben.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzung. Die Stellplatzsatzung in der gegenwärtig gültigen Fassung liegt dieser Begründung in der Anlage bei.

6.2 Grundstückszufahrten, Abfallentsorgung

Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die kommunale Erschließungsstraße für Schule, Turnhalle und Kita aus nördlicher Richtung erfolgen. Dazu soll der vorhandene Zugangsweg zum Sportplatz westlich der Kita auf Flurstück 177/1 entsprechend ausgebaut werden.

Dieser Zugang soll gleichfalls als Haverie-Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge genutzt werden können und wird dementsprechend ausgebaut.

Zur Abfallentsorgung können die Abfallbehälter zur Leerung zum Kita-Parkplatz gebracht werden.

Eine zweite Zufahrt für leichte kommunale Pflegefahrzeuge für die Reinigung und Wartung der Sportflächen ist auf der Südseite des Sportplatzes (vom Schäferweg aus) möglich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die **Belange des Bereiches Abfallwirtschaft** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„Im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Entsorgung der beim Betrieb des Sportplatzes anfallenden Abfälle, bitte ich nachfolgende Hinweise zu beachten:

a) Gemäß Pkt. 6.2 des Vorentwurfes zum Bebauungsplan ist die Bereitstellung der Abfallbehälter am Kita-Parkplatz vorgesehen. Aufgrund der Entfernung zum Anfallort der Abfälle und eventueller Beeinträchtigungen des Parkplatzes wird unbedingt empfohlen, die Bereitstellung der Abfallbehälter direkt am Sportplatz mit dem entsprechenden Ausbau der westlich der Kita vorgesehenen Zufahrt zu planen.

Anmerkung: Der Hinweis bezog sich auf das Bereitstellen der Abfallbehälter zum Entsorgungszeitpunkt für die Leerung durch die Müllabfuhr. Weiter heißt es in der Stellungnahme:

b) Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 sind zu beachten.

c) Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gem. § 34 Absatz 4 Pkt. 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

d) Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach EAE 85/95 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen.

Ist dies nicht möglich, sind an der nächstgelegenen für Müllfahrzeuge erreichbaren Verkehrsfläche Stellplätze zur Bereitstellung von Abfällen vorzusehen. Die Stellplätze müssen gewährleisten, dass Restabfallbehälter, PPK-Behälter, Gelbe Säcke, Grünabfall, Sperrmüll und Elektrogeräte gefahrlos

zur Entsorgung bereitgestellt werden können und von den Entsorgungsfahrzeugen ebenfalls gefahrlos aufgenommen werden können. Die Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung BGV C 27 ist anzuwenden.

Die Größe der Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl der Nutzungseinheiten zu bemessen.

e) Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft. (vergl. hierzu 10. Grünordnerischer Fachbeitrag, insbesondere 10.5)

7. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene Fläche (ha)	geplante Fläche (ha)	Bilanz Fläche (ha)
öffentliche Grünfläche Sportplatz	1,38	1,87	+ 0,49
Fläche für die Landwirtschaft	0,17	-	- 0,17
Erdstoffdeponie	0,32	-	- 0,32
Gesamt	1,87		

8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer. Ein Flächenanteil von 1.700 m² befindet sich in privatem Besitz und wird von der Gemeinde erworben. Der Sportplatz und das Sanitärgebäude werden als kommunale Einrichtungen realisiert.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kommunaler Sportstätten im Zentrum des OT Vehlefan in direkter Nachbarschaft zu kommunalen Gemeinbedarfsnutzungen der Gemeinde Oberkrämer geschaffen. Das Defizit an Sportstätten in der Gemeinde Oberkrämer kann durch den geplanten Sportplatz teilweise ausgeglichen werden. Dabei wird vorrangig zur Deckung des Bedarfes des Vereinssportes und zur Hebung des Niveaus des Schulsports beigetragen.

Zugleich wird das geplante Vorhaben mit Lärmemissionen verbunden sein. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf umliegende Nutzer werden jedoch dadurch vermieden, dass die Nutzung des Sportplatzes so zониert wird, dass die stärker Lärm erzeugenden Ballspiele und Tribünenplätze in größerem Abstand von der schutzbedürftigen Kita und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen am Schäferweg angeordnet werden. Eine Regelung der Nutzungszeiten und damit eine Regelung der Lärm-Emissionen wird durch die geplante Vereinsnutzung des eingezäunten Sportplatzgeländes möglich.

Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Fläche des Plangebietes der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der siedlungszentralen Lage ist der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche jedoch weniger schwerwiegend als die Vorteile der kommunalen Nutzung als Sportfläche.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

10.1. Vorbemerkungen

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

10.2 Bestand im Plangebiet

10.2.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine bisher weitgehend unversiegelte kommunale Sportfläche (1,38ha), eine als Bodendeponie genutzte Fläche im Süden des Plangebietes (0,32ha) sowie eine intensiv genutzte **Ackerfläche** (0,17ha) am Ostrand des Plangebietes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden hier **öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **Sportplatz** einschließlich der zugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt.

10.2.2 Boden, Geländemorphologie

Das Planungsgebiet liegt auf einer wenig gegliederten Hochfläche (Grundmoräne), auf der sich außerhalb des Plangebietes Rinnen und Kleingewässer befinden. Der Boden im Plangebiet besteht aus sandigem Lehm.

Die Bodenqualität ist als „mittelmäßig“ einzustufen.

Auf diesem grundwasserfernen Standort hat sich eine mäßig gebleichte Braunerde entwickelt.

Die Plangebietsfläche ist, abgesehen von ca.20m² Container (für Sportgeräte), unversiegelt.

Im Bereich der Laufstrecke (1000m²), der Weitsprunganlage (300m²), des Volleyballfeldes (318m²) und der Zuwegung (21m²) sind durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (überwiegend Splitt) Vegetationsfreie Flächen in Summe von 1641m² vorhanden.

Der Bereich der Bodendeponie umfasst eine Fläche von ca. 3200m². Hier sind Aufschüttungen aus Erdreich bis zu einer Höhe von 5m vorhanden. Die durchschnittliche Höhe der Aufschüttung beträgt ca. 3m.

Das Plangebiet ist (mit Ausnahme der o. g. Bodendeponie) nahezu eben. Es weist ein geringes Geländegefälle in Richtung Nordwest auf.

10.2.3 Hydrologie

Gemäß Landschaftsplan weist das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und eine mittlere Grundwasserneubildungsrate auf.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzszonen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die vorgesehene Planung sollte durch eine Beschränkung der Versiegelung weiterhin die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ermöglichen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 die Belange der der **Wasserwirtschaft und Hydrologie - RW 5** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes nach § 23 Abs. 2 BbgWG.

Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.

Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“

10.2.4 Klima, Lufthygiene

Die Freifläche des Plangebietes ermöglicht einen ungehinderten Luftaustausch und bietet dem Wind keinen Widerstand. Am Westrand des Plangebiets befindet sich ein Flurgehölzbestand angrenzend an Obstgartenreste westlich des Plangebietes, die allerdings kaum vor Deflation schützen. Die vorgesehene Planung sollte daher Baum- und Gehölzpflanzungen für die Verbesserung des Windschutzes vorsehen.

10.2.5 Flora und Fauna

10.2.5.1 Flora

Die Flächen im Planungsgebiet sind wenig durch Gehölze wie z.B. Hecken und Gebüsch gegliedert. Lediglich am Westrand des Plangebietes befinden sich Reste einstiger Obstgärten; hier sind einige wilde Pflaumen und Traubenkirschen aufgewachsen.



Der Gehölzbestand im Plangebiet unterliegt nicht der Baumschutzverordnung.



Am Westrand des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die die angrenzenden Gärten der Grundstücke am Anger gegenüber dem Sportplatz abgrenzen. Diese sind zu erhalten.

Die überwiegende Fläche des vorhandenen Sportplatzes ist mit Sportrasen bedeckt, der einen hohen Anteil an trittverträglichen Wiesenstauden aufweist. (Klee, Spitzwegerich) .

Die Ackerflächen im Osten des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Vegetationsaufnahme (Januar 2008) noch vegetationsfrei.

Die Erdeponie war größtenteils von Ruderalflur bedeckt

- *Oenothera biennis* Gewöhnliche Nachtkerze
- *Solidago canadensis* Kanadische Goldrute
- *Tanacetum vulgare* Rainfarn

Im Süden und am Westrand des Plangebietes wurden Kompostdeponien und kleinflächig frische Erdstoffdeponien vorgefunden.

10.2.5.2 Fauna

Die nahezu gehölzfreie Landschaft des Plangebietes lässt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum.

Wegen der innerörtlichen Lage der Fläche ist es für größere freilebende Wildtiere (Rotwild, Schwarzwild) ebenfalls nicht von Bedeutung.

Da sich die Flächen auf dem trockenen Höhenrücken befinden und zudem für den Sportunterricht und von Kindern als Abenteuerspielplatz genutzt wird, sind Wiesenbrüter nicht zu erwarten.

Von Bedeutung für die Fauna im Nahbereich des Plangebietes könnte die Grabenniederung sein, die sich ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes befindet. Hier könnten sich Amphibienpopulationen von Fröschen bzw. Kröten befinden. Es ist nicht zu erwarten, dass das Plangebiet ein bevorzugtes Wanderungsgebiet dieser Tierarten ist. Die südöstlich angrenzende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zudem auch kein Wanderungszielort oder Lebensraum von Amphibien.

Wegen der regelmäßigen Mahd der Sportwiese ist mit dem Vorkommen einer reichhaltigen Entomofauna nicht zu rechnen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange der **Unteren Naturschutzbehörde** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

Zur vorhandenen Fauna

In den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zur vorhandenen Fauna enthalten. Auf Grund der Ausstattung des Gebietes (Graben, Gehölzbestand, abgelagertes Bodenmaterial etc.) ist das Vorkommen von Amphibien und Vogelarten anzunehmen, konkrete Daten liegen bei der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Dies ist nachzuweisen. Soweit notwendig, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Gegebenenfalls werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Diese sind, je nach Zuständigkeit, bei der unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesumweltamt Brandenburg zu beantragen. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Es sollte allerdings im Rahmen der Eingriffsregelung geprüft werden, ob in diesen Fällen Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. (§§ 42, 43 BNatSchG, Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung).

Wie im vorstehenden Abschnitt erläutert, bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten oder europäischen Vogelarten bzw. für besonders geschützte oder streng geschützte Arten im Plangebiet. (sh. hierzu auch fotografische Darstellungen und Erläuterungen unter den Punkten 3.1).

10.2.5.3 Biototypenkartierung und Bewertung

Biototypen nach Biotopkartierung Brandenburg, Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung

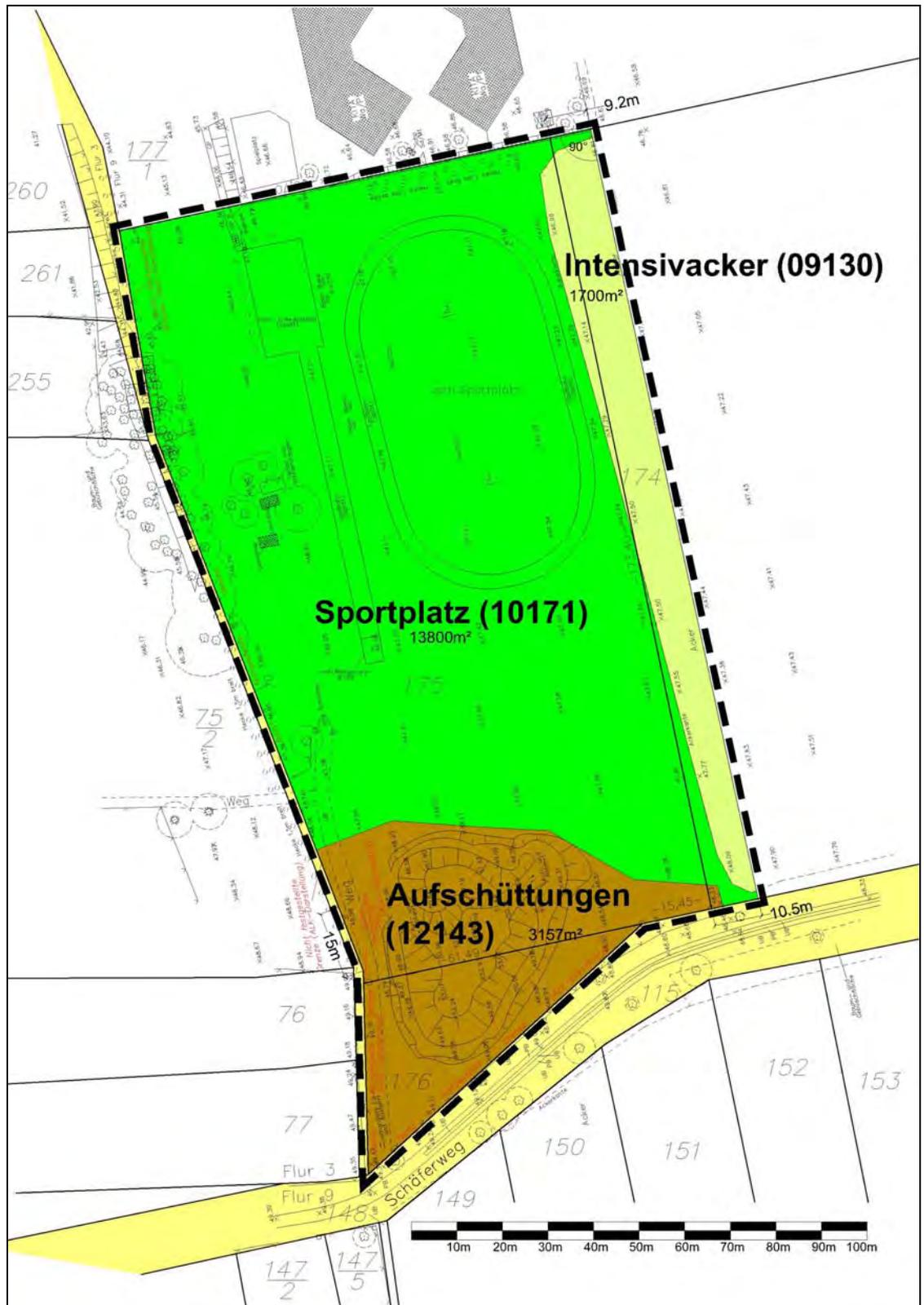
Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels ist das Plangebiet wie folgt einzustufen: (Analyseplan folgende Seite)

Nr. gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	Flächengröße
09130	Intensivacker	0,17 ha
10171	Sportplatz	1,38 ha
12143	Aufschüttungen	0,32 ha

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biototypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biototypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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



Biotoptypenkartierung

10.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die Fläche eines vorhandenen Sportplatzes und einer Erdstoffdeponie sowie eine ergänzende Ackerfläche geringer Größe. Das für dörfliche Bereiche typische Siedlungsbild einer geschlossenen Feldflur, die die bebaute Ortslage einschließt, ist hier nicht vorhanden.

Durch die geplante Nutzung wird der Freiraumcharakter weitgehend erhalten. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen der Sportstätte sollen durch im Bebauungsplan festzusetzende Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

10.3.1 Eingriff in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen ist insbesondere mit den Faktoren Versiegelung und Verdichtung zu rechnen. Hierdurch wird das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Während der Bauphase wird der Boden mit schwerem Gerät befahren, so dass die Gefügestruktur verändert wird. Der Grad der Empfindlichkeit des Bodens ist abhängig vom Wassergehalt des Bodens und der Bodenart.

Im Plangebiet herrscht lehmiger Sandboden bzw. sandiger Lehm Boden vor.

Das Plangebiet umfasst mit der Fläche des bisherigen Sportplatzes und der Erdstoffdeponie weitgehend vorgenuzte Flächen, auf denen der Bebauungsplan gegenüber den vorhandenen Nutzungen keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet. Lediglich die geplante Bebauung mit einem Funktionsgebäude (max. 360m²) und der Tribüne (max. 150m²) können als hinzutretender neuer Eingriff gewertet werden.

Auf der Ackerfläche, die ergänzend in Anspruch genommen wird, (0,17ha) wird durch die vorliegende Planung ein Eingriff in das Schutzgut Boden neu vorbereitet. Hier ist wegen der bisherigen Nutzung als Intensivacker die Bodenstruktur gestört.

Die bisherige Ackerfläche wird gemäß Bebauungsplan etwa zur Hälfte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind Gehölzpflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht vorgesehen. Die übrige Teilfläche wird als Sportplatzfläche ggf. anteilig für eine Laufbahn befestigt werden. Diese Versiegelung stellt einen **Eingriff in das Schutzgut Boden** dar, der auszugleichen ist. Die geplante Versiegelung der Lauffläche wird durch die Pflanzfestsetzungen ausgeglichen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung erfolgt unter Punkt 10.4

10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Grundwasser Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone oder Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung des Bodens vorbereitet. Ein Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet weist ein geringes Geländegefälle in Richtung Nordwesten auf. Hier verläuft ein Graben. Es ist davon auszugehen, dass der Graben auch durch das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, gespeist wird.

Das **Niederschlagswasser**, das auf den Flächen im Plangebiet anfällt, ist gemäß Brandenburgischem Wasserrecht hier auch zu versickern. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten und der Beschränkung der Versiegelung auf das für das Vorhaben erforderliche Maß kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Klima Das Schutzgut Klima/Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen, bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen.

Da im Plangebiet bereits ein Sportplatz vorhanden ist, sind die Auswirkungen auf Klima und Luft, die der Bebauungsplan vorbereitet, gering.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baum-Gehölzpflanzungen wird die Windgeschwindigkeit gemindert und der Wärmerückstrahlung entgegengewirkt und so die Bodenaustrocknung verringert.

Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen (Sportplatz, Aufschüttung, Intensivacker) durch Bebauung und Nutzung ist gering, da im Zusammenhang mit der Herstellung der geplanten Gehölzflächen und Baumpflanzungen eine höhere Diversität der Vegetation zu erwarten ist.

Der Eingriff in den Baumbestand ist ebenfalls gering. Im Plangebiet sind lediglich Bäume vorhanden, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen.

Die Heckenstrukturen am Westrand des Plangebietes, die die angrenzenden Gärten der Grundstücke am Anger gegenüber dem Sportplatz abgrenzen, sollen auch bei der zukünftigen Entwicklung im Plangebiet erhalten werden.

10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Die Fläche des Plangebietes bietet der Fauna gegenwärtig kaum einen geeigneten Lebensraum.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird die Diversität der Landschaft erhöht und es werden verbesserte Bedingungen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen. Es haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet ergeben.

Auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes kein Eingriff in das Schutzgut Fauna.

Zur Berücksichtigung der Hinweise des Landkreises Oberhavel, untere Naturschutzbehörde, sh. unter 10.2.5.2.

10.3.6 Eingriff in geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da im Plangebiet bereits ein Sportplatz vorhanden ist, ist der Eingriff in das Landschaftsbild, den die vorliegende Planung vorbereitet, nur sehr gering.

Für das geplante Sport-Funktionsgebäude wird die zulässige Geschosshöhe auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird eine ortsübliche Bauhöhe gewährleistet und der mögliche Eingriff beschränkt. Die Zuordnung des Funktionsgebäudes zu den bebauten Bereichen der Ortslage vermeidet eine mögliche Störung des freien Landschaftsraumes durch neu zu errichtende Gebäude.

Durch die geplanten Gehölz- und Baumpflanzungen wird das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und es verbleibt kein auszugleichender Eingriff.

10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung

Die Festsetzung der bisherigen Sportplatzfläche als Grünfläche Sportplatz bereitet keinen neu zulässigen Eingriff nach dem Naturschutzrecht vor, da die Sportplatznutzung bereits vorhanden ist. Lediglich die Schaffung der Voraussetzungen des Sport-Funktionsgebäudes mit maximal 360m² und der Tribüne mit maximal 150m² Grundfläche stellen neu zulässige Eingriffe auf dieser Fläche dar.

Die Einbeziehung der bisherigen Erdstoffdeponie in die Fläche des Sportplatzes wird gegenüber der bisherigen Nutzung ebenfalls nicht zu einem vergrößerten Eingriff in Natur und Landschaft führen.

Die Inanspruchnahme der bisherigen Ackerfläche als Sportplatzfläche stellt einen Eingriff nach dem Naturschutzrecht dar. Hier ist wegen der bisherigen Nutzung als Intensivacker die Bodenstruktur bereits gestört. Die bisherige Ackerfläche wird gemäß Bebauungsplan etwa zur Hälfte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind Gehölzpflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht vorgesehen. Die übrige Teilfläche wird als Sportplatzfläche ggf. für eine Laufbahn befestigt werden. Lediglich im Falle der Befestigung als Lauffläche wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet. Durch die ebenfalls festgesetzten Gehölzpflanzungen wird dieser Eingriff kompensiert und es werden Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Flora, Fauna, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Der Eingriff entsteht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen. Die damit verbundene Versiegelung bzw. die Grundflächen nicht versiegelnder Anlagen sind ein geeigneter Maßstab, um die Ausgleichsmaßnahmen zu bemessen.

Da es sich um ein kommunales Vorhaben auf kommunalem Grundstück handelt, ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bei Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Compensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen.

Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht. Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m² Versiegelung erfolgen.

Da der Eingriff durch die vorliegende Planung vergleichsweise gering ist, wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich sein wird. Flächen für eine Entsiegelung stehen im Plangebiet oder in dessen Umgebung nicht zur Verfügung.

Für die flächenhafte Aufwertung Gehölzpflanzungen stehen im Plangebiet insgesamt 2.480 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Diese Flächen dienen zugleich der äußeren Eingrünung des Plangebietes und schirmen es gegenüber dem freien Landschaftsraum sowie gegenüber den angrenzenden Gartenbereichen und der Kita ab.

Die geplanten Gehölzflächen kommen auch den Kleinsäuern und Vögeln im Plangebiet als Lebensraum zu Gute. Sie wirken klimaausgleichend und tragen zur Belebung der Bodenstruktur bei.

Gehölzpflanzungen wirken ausgleichend bezüglich der Eingriffe auf alle betroffenen Schutzgüter. Sie beleben die Bodenzone und lockern den durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung verfestigten Ackerboden auf. Sie binden Feuchtigkeit und wirken mit ihrem Schatten der Bodenaustrocknung entgegen. Die Windgeschwindigkeiten und die Wärmerückstrahlung befestigter bzw. verdichteter Flächen werden gemindert. Bäume bieten Nist- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem haben sie eine positive Wirkung auf das Ortsbild.

Der Ausgleich von Versiegelungen durch Baumpflanzungen soll gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nur erfolgen, wenn andere Möglichkeiten des Ausgleiches nicht bestehen.

Im vorliegenden Fall kann durch Baumpflanzungen eine wirksame ökologische Aufwertung am Standort des Eingriffes erreicht werden. Das bisher vollständige Fehlen von Baumbestand im Plangebiet hat nachteilige Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Deshalb sind Baumpflanzungen im vorliegenden Fall besonders geeignete Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Eingriffe.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Eingriffe werden im Einzelnen wie folgt kompensiert:

geplante Nutzung	geplanter Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Anrechnung gem. HVE	Ausgleichswirkung	Sicherung der Ausgleichsmaßnahme durch
Inanspruchnahme bisheriger Ackerfläche (auf Flurstück 174) für Laufbahn (Versiegelung ca. 115mx5m)	575 m ² Versiegelung	1.150 m ² Gehölzfläche im Plangebiet	je 1m ² Versiegelung 2 m ² Gehölzfläche	1.150 : 2 = 575 m ²	Festsetzung im Bebauungsplan
Tribüne (max. 150m²)	150m ² Überbauung	300 m ² Gehölzfläche im Plangebiet	je 1m ² Versiegelung 2 m ² Gehölzfläche	300 : 2 = 150 m ²	Festsetzung im Bebauungsplan
Sport-Funktionsgebäude (max. 360 m²)	360 m ² Versiegelung	Pflanzung von 8 Bäumen im Plangebiet	je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung	8*50= 400 m ²	Festsetzung im Bebauungsplan

Geht man davon aus, dass für jeden zu pflanzenden Baum eine Fläche von 25m² benötigt wird, ergibt sich bei 8 zu pflanzenden Bäumen eine Gesamtfläche von 200m². Zusätzlich werden für Strauchpflanzungen, die dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht dienen, voraussichtlich weitere 1.550m² der Maßnahmenfläche in Anspruch genommen. Insgesamt ergibt sich so ein Bedarf an Ausgleichsfläche von insgesamt 1.750m². Mit einer Gesamtgröße von 2.480m² ist eine ausreichend große Ausgleichsfläche im Plangebiet festgesetzt, auch wenn ein Teil dieser Fläche (an der westlichen Plangebietsgrenze) bereits mit Gehölzen bewachsen ist, die zusätzlich zu erhalten sind.

Bei Pflanzungen sind die folgenden Anforderungen des **Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG)** zu beachten:

§ 37 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken

(1) *Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist ein solcher Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen.*

(2) *Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbs-gärtnerisch genutzt oder zu diesem Zweck vorübergehend nicht genutzt werden.*

§ 38 Ausnahmen von den Abstandsvorschriften

§ 37 gilt nicht für Anpflanzungen, die hinter einer geschlossenen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen; als geschlossen gilt auch eine Einfriedung, deren Bauteile breiter sind als die Zwischenräume;

Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen;

Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zu oberirdischen Gewässern von jeweils mehr als 4 m Breite;

Hecken, die nach § 33 auf der Grenze angepflanzt werden oder die das öffentliche Recht als Einfriedung vorschreibt.

§ 37 gilt ferner nicht, wenn das öffentliche Recht andere Grenzabstände vorschreibt.

Für die Pflanzungen, die dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht dienen, sollen standortgerechte Laubbäume verwendet werden. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes umzusetzen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Das Beseitigen von Bäumen, die der **Baumschutzverordnung** unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange der **Unteren Naturschutzbehörde** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„Das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.“

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

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

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

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

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

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

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

3. folgende zusätzliche Angaben:

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

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

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt. Die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.

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

U1. Einleitung

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

In der Gemeinde Oberkrämer ist der Bedarf an Trainings sportplätzen zur intensiven Nutzung durch den Vereinssport durch die vorhandenen Sportplätze bisher nicht gedeckt. Entsprechend den Analysen im Rahmen des kommunalen Sportstätten-Entwicklungskonzepts der Gemeinde Oberkrämer besteht ein entsprechender Bedarf insbesondere im Nordteil der Gemeinde Oberkrämer.

Zugleich ist ein gut nutzbarer Sportplatz für den Schulsport der „Nashorn“-Grundschule erforderlich. Die „Nashorn“-Schule ist die Grundschule für den Nordteil des Gemeindegebiets Oberkrämer. Eine Sporthalle ist hier bereits vorhanden, die auch durch die Sportvereine mit genutzt wird.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer kommunalen Sportplatzanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Die Belange des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung und der Kita sind hierbei zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt südlich an kommunale Gemeinbedarfsflächen (Kita-Grundstück) an und soll über diese erschlossen werden.

Zugleich soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht gesichert werden.

Die rechtskräftige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer sieht für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen vor. Der Bebauungsplan ist insofern aus der Flächennutzungsplanung entwickelt, als er eine sportlichen Zwecken dienende Anlage festsetzt, die neben dem Schulsport auch dem Vereinssport dienen soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz“ liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer südöstlich des Angerbereiches und südlich der Grundschule. Es umfasst die Fläche des bisherigen Sportplatzes sowie eine südlich angrenzende Aufschüttungsfläche und eine Ackerfläche.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Kita „Krämerkids“, im Süden wird es durch den Schäferweg begrenzt, an den sich weiter südlich eine Ackerflächen anschließt. Im Westen schließen sich die Gartenbereiche der Angergrundstücke an, im Osten wird das Plangebiet durch eine Ackerfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 175, 176 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 174 der Flur 9 der Gemarkung Vehlefanz. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,87 ha. Der Geltungsbereich ist gegenwärtig weitgehend als Sportplatz bzw. als Erdstoffdeponie genutzt. Ein geringer Anteil von 0,17ha (der Anteil aus Flst.174) ist als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

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

U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 29.01.2008 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag vom 3./4. Mai 2006 (GVBl. I S. 96) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Der ca. 1,87 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich des Angerbereiches und grenzt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer kommunalen Sportplatzanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Geplant ist eine Festsetzung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“,

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Art. 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBL I 1998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl f S. 202),
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186),
- dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet und nach den konkretisierenden Festlegungen des ReP-Entwurfes außerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. Die Fläche wird überwiegend bereits als Sportplatz genutzt, so dass eine raumbedeutsame Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange nicht zu erwarten ist. Siedlungsentwicklung ist unter den Ausnahmevoraussetzungen des Zieles Z 2.1.2 LEP eV zulässig.

Nach der vorliegenden Planungsanzeige ist die Entwicklung einer Grünfläche mit ergänzenden, der Sportplatznutzung untergeordneten Bauten geplant. Eine Sporthalle, andere Hochbauten oder sonstige massive bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Eine Festsetzung als Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ führt voraussichtlich kaum zu Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen. Die Wahl des Standortes ist auf Grund des dargelegten Bedarfes und der räumlichen Nähe zur Ortslage nachvollziehbar.

Soweit die Erschließung gesichert ist und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht berührt sind, ist die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festlegungen. Nach derzeitigem Planungsstand soll der LEP B-B keine Regelungen enthalten, die der Planung entgegenstehen würden.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze aus dem LEP eV weiterhin verbindlich.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen erhoben. Planungs- und umweltrelevanten Informationen, die wir Ihnen zur Verfügung stellen könnten, liegen nicht vor.“

Mit Schreiben vom 27.03.2008 wurde im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf der Inhalt der vorstehenden Stellungnahme nochmals bestätigt.

Regionalplanung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 17.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29/2007 „Sportplatz“ der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 1,87 ha großen Teilfläche im Ortsteil Vehlefanzen zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der kommunalen Sportplatzanlage einschließlich Nebenanlagen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die Vereinbarkeit der Planung ist entsprechend anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. Z 3.4.0.4 ReP-Entwurf). Der Regionalplan stellt im betreffenden Bereich ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ dar. Ferner befindet sich Vehlefanzen innerhalb des Regionalparks „Krämer Forst“.

Die Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sind so zu entwickeln, dass sie in ihrer spezifischen Zweckbestimmung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. G 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Das Plangebiet wird gegenwärtig in Teilen als Sportplatz genutzt. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion wird daher nicht erwartet. Der Regionalpark „Krämer Forst“ soll vorrangig als der Metropole Berlin nahegelegener Erholungsraum und als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden (vgl. G 6.6.1.1 ReP-Entwurf). Die Planung fügt sich in das Profil ein. Die Planung wird überdies durch ihre Standortwahl den Anforderungen an soziale Infrastrukturen hinreichend gerecht und gilt als bedarfsgerecht (vgl. G 9.4.1 i. V. m. Z 9.0.3 ReP-Entwurf).

Mit Schreiben vom 13.03.2008 wurde im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf der Inhalt der vorstehenden Stellungnahme nochmals bestätigt.

U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der **Flächennutzungsplan** für den OT Vehlefanze stellt im Bereich des Plangebietes Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtung sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. (sh. auch Begründung 5.)

Die im Flächennutzungsplan genannten Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche sind weitgehend realisiert: die Schule, die Kita (soziale Zecke) und die Turnhalle (sportlichen Zwecken dienendes Gebäude) wurden bereits errichtet. Somit steht die Verteilung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche weitgehend fest.

Der nun planungsrechtlich zu sichernde Sportplatz gehört zu den Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen. Neben dem Schulsport soll er auch dem Vereinssport dienen. Da die Sportplatzfläche, wie auch bisher, als Offenfläche den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden soll, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als öffentliche Grünfläche Sportplatz. Hierdurch wird der landschaftsbezogene Freiflächencharakter des Sportplatzes an diesem Standort betont. Hierdurch wird der Lage der Fläche am Siedlungsrand zwischen den Gartenflächen der Angergrundstücke und dem freien Landschaftsraum der Ackerflächen Rechnung getragen.

Eine inhaltliche Änderung gegenüber der bisherigen Planintention des Flächennutzungsplanes ist hiermit jedoch nicht verbunden, da auch der FNP innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einen Sportplatz zugelassen hat, ohne hierfür eine räumliche Flächenzuweisung dieser Teilnutzung vorzunehmen. Die gemeinsame Nutzung des Sportplatzes mit dem Vereinssport steht der Nutzung für den Schulsport nicht entgegen. Nach Realisierung der übrigen im FNP vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Rückgriff auf die vorhandene Sportplatzfläche für den Ausbau dieser Nutzung nahe liegend. Der vorliegende Bebauungsplan stellt insofern eine Konkretisierung der Flächennutzungsplanung dar und ist aus diesem entwickelt.

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer wurde mit Stand 1999 ein Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der in der Fassung 12/2001 wirksam wurde, berücksichtigt worden. Gemäß §1(6) g) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu beachten. Der Landschaftsplan nimmt die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche gemäß FNP auf.

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 mit:

„gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

U1.b) 5. Immissionsschutz

U1.b) 5.1. Lärm, Licht

Schutzbedürfnis umgebender Nutzungen

Die nächstgelegenen Immissionsorte sind die Kita nördlich des Plangebietes und die Wohnnutzungen südwestlich des Plangebietes. (sh. auch Darstellung Begründung 6.1)

Innerhalb der zulässigen Nutzungen des Sportplatzes verursachen die Nutzungen durch Ballspiele und die Nutzung der Tribüne die größten Immissionen durch Lärm. Um die mögliche Störwirkung der Sportanlage von vornherein zu minimieren, erfolgt eine Zonierung durch Festsetzung im Bebauungsplan. Die am meisten störenden Nutzungen werden auf den nördlichen bzw. südlichen Teilflächen (Teilflächen 2), die den geringsten Abstand zu sensiblen Nutzungen haben, ausgeschlossen. So ist gewährleistet, dass durch Ballspielflächen, die nur im mittleren Bereich des Plangebietes (Teilfläche 1) zulässig sind, ein Abstand von mindestens 40m zur Kita und von mindestens 69m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Schäferweg 6) eingehalten wird. Nördlich des Schäferweges liegt für das Flurstück 77 ein positiv beschiedener Bauvorbescheid für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vor. Zum möglichen Standort dieses Wohnhauses hält die Teilfläche 1 einen Abstand von mindestens 42m ein.

Zusätzlich wurde die Lage der Tribüne innerhalb der Teilfläche 1 zeichnerisch so festgesetzt, dass diese etwa in der Mitte dieser Fläche liegt, wodurch der Abstand zu den sensiblen Nutzungen im Norden und Süden nochmals erheblich vergrößert wird. Die Anordnung der Tribüne auf der Westseite der Sportfläche erfolgt, um am Nachmittag einen guten Blick das Spielfeld zu ermöglichen und eine Störung durch die Blendwirkung der Sonne zu vermeiden.

Grundsätzlich sind für den Vereissport folgende Nutzungszeiten vorgesehen:

Trainingsbetrieb: Werktags (Mo.-Sa.) ca. 14:00 -21:00 Uhr; Wettkämpfe können auch außerhalb dieser Zeiten stattfinden, nicht jedoch an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeiten 13:00 bis 15:00.

Der Sportplatz soll dem Schulsport und dem Vereinssport dienen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, falls erforderlich, die Nutzungszeiten so zu regeln, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf umliegenden Nutzungen vermieden werden.

Der Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen mindert zugleich mögliche nachteilige Auswirkungen durch die Lichtimmissionen einer Flutlichtanlage.

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für die Sportplatzanlage sind die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV) zu beachten, deren wesentliche relevante Inhalte im Folgenden ausgeführt werden:

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die geplanten Sportanlagen

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV).

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die in den Absätzen 2-4 dieser Verordnung festgelegten Immissionsrichtwerte sind bei bebauten Flächen (Wohnung; Krankenhaus; o. ä. schutzbedürftige Einrichtungen) 0,5m vor der Mitte des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters einzuhalten (sh. Anhang zur 18. BImSchV).

Die **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagen-Lärmschutzverordnung BImSchV 18** mit Geltung ab 26.10.1991 trifft im Einzelnen folgende Festlegungen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.

(2) Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind.

(3) Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

§ 2 Immissionsrichtwerte

(1) Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

(2) Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

1. in Gewerbegebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
nachts	50 dB(A),

2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
nachts	45 dB(A),

3. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts	40 dB(A),

4. in reinen Wohngebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
nachts	35 dB(A),

5. in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags außerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
nachts	35 dB(A).

(3) Werden bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die baulich aber nicht betrieblich mit der Sportanlage verbunden sind, von der Sportanlage verursachte Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts festgestellt, hat der Betreiber der Sportanlage Maßnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte sicherstellen; dies gilt unabhängig von der Lage der Wohnung in einem der in Absatz 2 genannten Gebiete.

(4) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten; ferner sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 3 um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

(5) Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags	an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr,
	an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr,
2. nachts	an Werktagen	0.00 bis 6.00 Uhr,
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	0.00 bis 7.00 Uhr,
	und	22.00 bis 24.00 Uhr,
3. Ruhezeiten	Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr,
	an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 9.00 Uhr,
		13.00 bis 15.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

(6) Die Art der in Absatz 2 bezeichneten Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

(7) Die von der Sportanlage oder den Sportanlagen verursachten Geräuschemissionen sind nach dem Anhang zu dieser Verordnung zu ermitteln und zu beurteilen.

§ 3 Maßnahmen

Zur Erfüllung der Pflichten nach § 2 Abs. 1 hat der Betreiber insbesondere

1. an Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen technische Maßnahmen, wie dezentrale Aufstellung von Lautsprechern und Einbau von Schallpegelbegrenzern, zu treffen,
2. technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Verwendung lärmgeminderter oder lärmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle, zu treffen,
3. Vorkehrungen zu treffen, dass Zuschauer keine übermäßig lärm erzeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren verwenden, und
4. An- und Abfahrtswege und Parkplätze durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Bereiches Planung** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„c) Bei der Überplanung einer bestehenden Sportanlage kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB technische Vorkehrungen oder Flächen festsetzen, die in der 18. BImSchVO ausdrücklich vorgesehen sind. Denkbar sind beispielsweise Festsetzungen zur dezentralen Aufstellung einer Lautsprecheranlage sowie Einbau von Schallpegelbegrenzern, lärmschluckende Bodenbeläge oder das Definieren seltener Ereignisse. Da diese Sportanlage insbesondere auch für den Vereinssport genutzt werden soll, empfiehlt sich hier eine genaue Analyse. Zudem lassen Größe des Spielfeldes und vorgesehene Tribünen auf das Ausrichten von Wettkämpfen (Punktespiele) schließen. Aussagen zum Sachverhalt selbst (Wettkampfbetrieb) sowie zur Prüfung der Erforderlichkeit solcher Festsetzungen fehlen im Begründungstext.“

Die für Festsetzungen zum Immissionsschutz in Betracht kommende Festsetzungsmöglichkeit des § 9(1)24. BauGB bezieht sich auf Festsetzungen der „von *Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzungen, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen*“

Hieraus ergibt sich, dass ein Erfordernis nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen muss, um eine derartige Festsetzung treffen zu können. Gemäß §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist jedoch in der Planung der Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen durch ausreichende Abstände zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzung der Vorrang zu geben. Erst wenn dies nach gerechter Abwägung nicht ausreichend möglich ist, kommen andere Maßnahmen des Immissionsschutzes zum Einsatz. Wie in dieser Begründung vorstehend ausgeführt, erfolgt eine Zonierung des Plangebietes um dem Trennungsgrundsatz des BImSchG zur Vermeidung nachteiliger Umwelteinwirkungen Rechnung zu tragen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 02.02.2008 die Belange des **Immissionsschutzes - RW 4** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Die Durchführung von Schulsport ist im Plangebiet uneingeschränkt möglich. Ob es für den Vereinssport Einschränkungen geben muss, kann anhand der Unterlagen nicht gesagt werden, da keine Angaben zur Nutzungsintensität erfolgt. Grundsätzlich ist eine Vereinsnutzung aber möglich.“

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV).

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

§3 der 18. BImSchV legt die Maßnahmen fest, die der Betreiber zur Erfüllung der Pflichten nach §2(1) der 18. BImSchV zu realisieren hat. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die genaue Angabe der Nutzungsintensität und der Betriebszeiten der Sportanlage. An Hand dieser Angaben ist auf der Grundlage der bestehenden gesetzlichen Regelungen festzulegen, ob und welche zusätzlichen immissionsmindernden Maßnahmen erforderlich sind.

U1.b) 5.2. Hinweis zur Heizung

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

U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

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

Das Plangebiet weist ein geringes Geländegefälle in Richtung Nordwesten auf. Hier verläuft ein Graben. Es ist davon auszugehen, dass der Graben auch durch das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, gespeist wird.

Gemäß den in Brandenburg geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Somit kommt das Niederschlagswasser auch weiterhin dem Wasserhaushalt in der Umgebung des Plangebietes zu Gute.

Die weiteren gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind zu beachten:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage: § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331); § 71 BbgWG

U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.02.2008 im Rahmen mit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Belange der **unteren Bodenschutzbehörde** in diesem Zusammenhang wie folgt mit:

„Die o.g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

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

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

U1.b) 8. Munitionsbergung

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan teilte der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.01.2008 folgendes mit:

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

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

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuchung der Vorhabenfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

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

Der zusätzliche Eingriff nach dem Naturschutzrecht, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, sowie die Kompensationsmaßnahmen wurden unter Punkt 10. dieser Begründung in einem grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003).

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten bzw. für besonders geschützte oder streng geschützte Arten im Plangebiet.

U1.b) 10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz durch Entwicklung eines vorhandenen Sportplatzstandortes und Überplanung einer weitgehend vorgegenutzten Fläche.

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

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet umfasst die Fläche eines vorhandenen Sportplatzes, einer Erdstoffdeponie und einen geringen Anteil Ackerfläche. Es wird zu 100% von Biotopen geringer Wertigkeit eingenommen. (sh. auch Begründung 10.2.5.3)

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben:

mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Wegen der vorhandenen Vornutzung im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist der vorbereitete Eingriff nach dem Naturschutzrecht nur gering.

Es wird ein geringer Eingriff in das Schutzgut Boden neu ermöglicht. Dieser wird durch die geplante Versiegelung durch ein Funktionsgebäude und die Überbauung durch eine geplante Tribüne auf der Fläche des vorhandenen Sportplatzes verursacht. Darüber hinaus wird ein schmaler Streifen Ackerfläche neu in Anspruch genommen, der den Sportplatz verbreitern soll und insbesondere für die Anlage einer Laufbahn in Betracht kommt. Diese zusätzlichen Eingriffe werden durch flächige Gehölzpflanzungen und durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Hierdurch erfolgt zugleich eine Eingrünung der Sportplatzanlage zum Landschaftsraum hin, die Diversität der Landschaft wird erhöht und das Kleinklima durch Minderung von Windgeschwindigkeit und Schaffung verschatteter Bereiche positiv beeinflusst. Deshalb hat die vorliegende Planung auf die Schutzgüter Klima / Luft, Flora, Fauna und Orts- und Landschaftsbild keine nachteiligen Auswirkungen sondern trägt zur Verbesserung im Plangebiet bei.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden dadurch vermieden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen versickert wird. Hierdurch bleibt es dem regionalen Wasserhaushalt erhalten. Entsprechende Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen werden im Bebauungsplan getroffen.

mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtimmissionen

Das geplante Vorhaben wird mit Lärmimmissionen verbunden sein. Im Falle der Herstellung einer Flutlichtanlage kann es auch zu Lichtimmissionen kommen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich eine Kita (nördlich des Plangebietes) und Wohnnutzungen am Schäferweg (südwestlich des Plangebietes). (sh. auch Darstellung Begründung 6.1)

Der Bebauungsplan setzt eine Zonierung des Plangebietes und den Ausschluss besonders störender Nutzungen in den Nahbereichen der Kita und der Wohnnutzung am Schäferweg zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen fest. (sh. hierzu auch Begründung 6.1)

Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme von bisheriger Ackerfläche

Durch die vorliegende Planung wird ein ca. 10m breiter Streifen bisheriger Ackerfläche zur Verbreiterung des Sportplatzes in Anspruch genommen. Hierdurch wird eine Teilfläche von ca. 0,17ha der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der geringen Flächengröße ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch jedoch nicht erheblich.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens werden die Voraussetzungen für den Ausbau einer vorhandenen kommunalen Sportstätte geschaffen, die sowohl dem Vereinssport als auch dem Schulsport zu Gute kommt. Damit wird dem insbesondere im nördlichen Teil der Gemeinde Oberkrämer vorhandenen Bedarf Rechnung getragen. Die Möglichkeit der Nutzung des Sportplatzes sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport erspart der Gemeinde Kosten für die Anlage eines separaten Vereinssportsplatzes und vermeidet die damit ggf. verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch den Bebauungsplan verursachte zusätzliche Eingriffe in das **Schutzgut Boden** durch zusätzliche Versiegelung sind nur gering und werden durch Gehölzpflanzungen, die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden, ausgeglichen.

Hierdurch erfolgt zugleich eine Eingrünung der Sportplatzanlage zum Landschaftsraum hin, die Diversität der Landschaft wird erhöht und das Kleinklima durch Minderung von Windgeschwindigkeit und Schaffung verschatteter Bereiche positiv beeinflusst. Deshalb hat die vorliegende Planung auf die **Schutzgüter Klima / Luft, Flora, Fauna und Orts- und Landschaftsbild** keine nachteiligen Auswirkungen sondern trägt zur Verbesserung im Plangebiet bei.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** werden dadurch vermieden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen versickert wird. Hierdurch bleibt es dem regionalen Wasserhaushalt erhalten. Entsprechende Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen werden im Bebauungsplan getroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** auf Grund der vorliegenden Planung sind ebenfalls nur gering. Zur Vermeidung erheblicher Immissionsbelastungen der nördlich des Plangebietes gelegenen Kita und der südwestlich des Plangebietes gelegenen Bebauung am Schäferweg werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zonierung der Sportfläche und Ausschluss von Ballspielplätzen und Tribünen im Nahbereich der störepfindlichen Nutzungen vermieden.

Durch die vorliegende Planung wird ein ca. 10m breiter Streifen bisheriger Ackerfläche zur Verbreiterung des Sportplatzes in Anspruch genommen. Hierdurch wird eine Teilfläche von ca. 0,17ha der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der geringen Flächengröße ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch jedoch nicht erheblich.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (Null-Variante) bliebe der bisherige Zustand erhalten.

Der vorhandene Sportplatz könnte im Bestand weiterhin genutzt werden, die ungeordnete Erdstoffdeponie bliebe erhalten und die 0,17 ha Ackerfläche zur Verbreiterung des Sportplatzes würden nicht in Anspruch genommen.

Der geringe Eingriff in das Schutzgut Boden sowie der ökologische Ausgleich würden unterbleiben.

Eine Eingrünung der Sportanlage würde nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ausstattung der Gemeinde mit Sportplatzflächen für den Vereinssport bliebe weiterhin unzureichend. Insbesondere im Nordteil der Gemeinde würde der Bedarf zur Schaffung eines geeigneten Trainingsplatzes fortbestehen.

Die Bedingungen für den Schulsport könnten nicht in vergleichbarer Weise verbessert werden, wie es die vorliegende Planung ermöglichen würde.

U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die wie folgt vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden sollen:

mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Wegen der vorhandenen Vornutzung im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist der vorbereitete Eingriff nach dem Naturschutzrecht nur gering.

Es wird ein geringer Eingriff in das **Schutzgut Boden** neu ermöglicht. Dieser wird durch die geplante Versiegelung durch ein Funktionsgebäude und die Überbauung durch eine geplante Tribüne auf der Fläche des vorhandenen Sportplatzes verursacht. Darüber hinaus wird ein schmaler Streifen Ackerfläche neu in Anspruch genommen, der den Sportplatz verbreitern soll und insbesondere für die Anlage einer Laufbahn in Betracht kommt. Diese zusätzlichen Eingriffe werden durch flächige Gehölzpflanzungen und durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Hierdurch erfolgt zugleich eine Eingrünung der Sportplatzanlage zum Landschaftsraum hin, die Diversität der Landschaft wird erhöht und das Kleinklima durch Minderung von Windgeschwindigkeit und Schaffung verschatteter Bereiche positiv beeinflusst. Deshalb hat die vorliegende Planung auf die **Schutzgüter Klima / Luft, Flora, Fauna und Orts- und Landschaftsbild** keine nachteiligen Auswirkungen sondern trägt zur Verbesserung im Plangebiet bei.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** werden dadurch vermieden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen versickert wird. Hierdurch bleibt es dem regionalen Wasserhaushalt erhalten. Entsprechende Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen werden im Bebauungsplan getroffen.

mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtimmissionen

Das geplante Vorhaben wird mit **Lärmimmissionen** verbunden sein. Im Falle der Herstellung einer Flutlichtanlage kann es auch zu Lichtimmissionen kommen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich eine Kita (nördlich des Plangebietes) und Wohnnutzungen am Schäferweg (südwestlich des Plangebietes). (sh. auch Darstellung Begründung 6.1)

Der Bebauungsplan setzt eine Zonierung des Plangebietes und den Ausschluss besonders störender Nutzungen in den Nahbereichen der Kita und der Wohnnutzung am Schäferweg zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen fest. (sh. hierzu auch Begründung 6.1)

Um die mögliche Störwirkung der Sportanlage von vornherein zu minimieren, erfolgt eine Zonierung durch Festsetzung im Bebauungsplan. Die am meisten störenden Nutzungen werden auf den nördlichen bzw. südlichen Teilflächen (Teilflächen 2), die den geringsten Abstand zu sensiblen Nutzungen haben, ausgeschlossen. So ist gewährleistet, dass durch Ballspielflächen, die nur im mittleren Bereich des Plangebietes (Teilfläche 1) zulässig sind, ein Abstand von mindestens 40m zur Kita und von mindestens 69m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Schäferweg 6) eingehalten wird. Nördlich des Schäferweges liegt für das Flurstück 77 ein positiv beschiedener Bauvorbescheid für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vor. Zum möglichen Standort dieses Wohnhauses hält die Teilfläche 1 einen Abstand von mindestens 42m ein.

Zusätzlich wurde die Lage der Tribüne innerhalb der Teilfläche 1 zeichnerisch so festgesetzt, dass diese etwa in der Mitte dieser Fläche liegt, wodurch der Abstand zu den sensiblen Nutzungen im Norden und Süden nochmals erheblich vergrößert wird. Die Anordnung der Tribüne auf der Westseite der Sportfläche erfolgt, um am Nachmittag einen guten Blick das Spielfeld zu ermöglichen und eine Störung durch die Blendwirkung der Sonne zu vermeiden.

Der Sportplatz soll dem Schulsport und dem Vereinssport dienen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, falls erforderlich, die Nutzungszeiten so zu regeln, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf umliegenden Nutzungen vermieden werden.

Der Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen mindert zugleich mögliche nachteilige Auswirkungen durch die Lichtimmissionen einer Flutlichtanlage.

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für die Sportplatzanlage sind die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV) zu beachten.

Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme von bisheriger Ackerfläche

Durch die vorliegende Planung wird ein ca. 10m breiter Streifen bisheriger Ackerfläche zur Verbreiterung des Sportplatzes in Anspruch genommen. Hierdurch wird eine Teilfläche von ca. 0,17ha der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der geringen Flächengröße ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch jedoch nicht erheblich.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

U2.d) 1. Nutzungsalternativen

Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kämen alternativ nur Nutzungen in Betracht, die den hier vorgegebenen Grundzügen der geplanten Bodennutzung entsprechen.

Der **Flächennutzungsplan** für den OT Vehlefanze stellt im Bereich des Plangebietes Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtung sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Die im Flächennutzungsplan genannten Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche sind weitgehend realisiert: die Schule, die Kita (soziale Zecke) und die Turnhalle (sportlichen Zwecken dienendes Gebäude) wurden bereits errichtet. Somit steht die Verteilung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche weitgehend fest.

Der nun planungsrechtlich zu sichernde Sportplatz gehört zu den Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen. Neben dem Schulsport soll er auch dem Vereinssport dienen. Da der Sportplatz an diesem Standort bereits vorhanden ist und die übrige Gemeinbedarfsfläche mit den übrigen Nutzungen gemäß FNP im Wesentlichen gefüllt ist, bestehen zur vorliegenden Planung weder inhaltlich noch zur Lage des Sportplatzes Alternativen, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung käme auch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. als sportlichen Zwecken dienende Anlage in Betracht. Beide Festsetzungen zielen inhaltlich vorrangig auf sportliche Anlagen ab, die im Wesentlichen durch Baulichkeiten geprägt sind. Da die Sportplatzfläche, wie auch bisher, als Of-

fenfläche den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden soll, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Sportplatz). Hierdurch wird der landschaftsbezogene Freiflächencharakter des Sportplatzes an diesem Standort betont. Hierdurch wird der Lage der Fläche am Siedlungsrand zwischen den Gartenflächen der Angergrundstücke und dem freien Landschaftsraum der Ackerflächen Rechnung getragen.

(zu Null-Variante siehe unter U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung)

U2.d) 2. Standortalternativen

Im Vorfeld zur vorliegenden Bebauungsplanung waren für den notwendigen Vereinssportplatz im Nordteil der Gemeinde Oberkrämer verschiedene Standorte untersucht worden, die aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

Sportplatz östlich der Bahn - nördlich der Sommerswalder Chaussee, OT Schwante

Die Prüfung dieses Standortes erfolgte auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Für eine entsprechende Änderung des FNP wurde ein Vorentwurf erstellt, der Grundlage der betreffenden Umweltprüfung und Abfrage der Prüftiefe und des Prüfumfanges bei den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war.

Es handelte sich um eine 3,5 ha große Ackerfläche im OT Schwante, gelegen nordwestlich der Sommerswalder Chaussee, nordöstlich der Bahnlinie, die als Grünfläche Sportplatz bzw. als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden sollte.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung auf der Ebene des FNP wurde auf diesen Sportplatzstandort (Änderung 5 des Vorentwurfes der 2. Änderung des FNP) aus folgenden Gründen verzichtet:

- Mit dem nun gewählten Standort für die Herstellung eines zentralen Trainingsplatzes für den Vereinssport am Schulstandort Vehlefanz ist die gleichzeitige Nutzung dieses Sportplatzes für den Schulsport möglich. Hierdurch entstehen Synergieeffekte, die jene des Standortes Schwante erheblich übertreffen.
- Die Fläche des alten Sportplatzes an der Schule Vehlefanz befindet sich in kommunalem Besitz, es entstehen keine Kosten für Erwerb oder Pacht.
- Die vorhandenen Stellplätze der Schule können außerhalb der Schulzeit durch die Sportvereine mit genutzt werden. Hierdurch sinken die Herstellungskosten des Sportplatzes.
- Da am Standort bereits ein Sportplatz vorhanden ist, der ausgebaut werden kann, ist der Eingriff in Natur und Landschaft weit geringer als in Schwante, notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduzieren sich entsprechend.
- Es wird keine neue Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.
- Da die Fläche im OT Vehlefanz bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule / Sportplatz im FNP dargestellt ist, ist keine Änderung des FNP erforderlich.
- Die Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) sind am Standort in Vehlefanz geringer als am Standort Schwante, die Lage in Bezug auf das Gemeindegebiet jedoch nicht weniger zentral.
- Die vorhandene Erschließung der Schule kann am Standort Vehlefanz mit genutzt werden.

Standort Sommerswalder Chaussee, südöstlich der Sommerswalder Chaussee (Bebauungsplan Nr. 19/2005 „Sportplatz Schwante“)

Für die Fläche des o. g. Plangebietes war ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der grundsätzlich die Herstellung eines Trainingsplatzes für den Vereinssport ermöglicht hätte. Dieser hätte zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen jedoch nur mit erheblich eingeschränkten Nutzungszeiten betrieben werden können. Im Zuge der betreffenden Planung des Bebauungsplan Nr. 19/2005 „Sportplatz Schwante“ hatte sich gezeigt, dass der Bedarf an Sportflächen für den Vereinssport durch den Bebauungsplan Nr. 19/2005 allein nicht gedeckt werden kann. Auf der Fläche des vorstehend genannten Bebauungsplanes sind nun entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Bolzplatz und ein Beachvolleyballplatz zur öffentlichen Nutzung entstanden. Hierdurch wird an diesem Standort den dringendsten Bedürfnissen des OT Schwante Rechnung getragen. Zugleich vermeidet diese Nutzung Beeinträchtigungen der Wohnnutzung am Birkenweg.

Der Bedarf an einem Trainingsplatz für den Vereinssport konnte hierdurch jedoch noch nicht gedeckt werden. Wegen der geringen Größe der verbliebenen Flächen kommt der Standort für die Anlage des notwendigen Vereinssportplatzes nicht in Betracht.

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt.

Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000
- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000.
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen. (sh. 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die **Überwachung** der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt, Regionalabteilung West, zuständige. Sofern das Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollte, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und die erforderlichen Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen), wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überwacht. Ein darüber hinausgehender Monitoringbedarf ist aus der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

U.3c) Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz“ liegt im OT Vehlefanx der Gemeinde Oberkrämer südöstlich des Angerbereiches und südlich der Grundschule. Es umfasst die Fläche des bisherigen Sportplatzes sowie eine südlich angrenzende Aufschüttungsfläche und einen westlich angrenzende Ackerfläche.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Kita „Krämerkids“, im Süden wird es durch den Schäferweg begrenzt. Im Westen schließen sich die Gartenbereiche der Angergrundstücke an, im Osten wird das Plangebiet durch eine Ackerfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 175, 176 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 174 der Flur 9 der Gemarkung Vehlefanx. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,87 ha.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer kommunalen Sportplatzanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Hierfür soll die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ erfolgen.

Das Plangebiet grenzt südlich an kommunale Gemeinbedarfsflächen (Kita-Grundstück) an und soll über diese erschlossen werden. Von hieraus besteht Anschluss an die Bärenklauer Straße.

Die Lage der Sportplatzfläche im Nahbereich der „Nashorn“-Grundschule ermöglicht eine kombinierte Nutzung für den Vereinssport und für den Schulsport. Wegen der Nutzung eines vorhandenen Sportplatzstandortes und der Fläche einer Erdstoffsdeponie verursacht der vorliegende Bebauungsplan nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan verursacht einen geringen zusätzlichen Eingriffen in das **Schutzgut Boden** durch zusätzliche Versiegelung, der durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen wird, die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierdurch erfolgt zugleich eine Eingrünung der Sportplatzanlage zum Landschaftsraum hin, die Diversität der Landschaft wird erhöht und das Kleinklima durch Minderung von Windgeschwindigkeit und Schaffung verschatteter Bereiche positiv beeinflusst. Deshalb hat die vorliegende Planung auf die **Schutzgüter Klima / Luft, Flora, Fauna und Orts- und Landschaftsbild** keine nachteiligen Auswirkungen sondern trägt zur Verbesserung im Plangebiet bei.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten bzw. für besonders geschützte oder streng geschützte Arten im Plangebiet.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** werden dadurch vermieden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen versickert wird. Hierdurch bleibt es dem regionalen Wasserhaushalt erhalten. Entsprechende Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen werden im Bebauungsplan getroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** auf Grund der vorliegenden Planung sind ebenfalls nur gering. Zur Vermeidung erheblicher Immissionsbelastungen der nördlich des Plangebietes gelegenen Kita und der südwestlich des Plangebietes gelegenen Bebauung am Schäferweg werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zonierung der Sportfläche und Ausschluss von Ballspielplätzen und Tribünen im Nahbereich der störepfindlichen Nutzungen vermieden.

Durch die vorliegende Planung wird ein ca. 10m breiter Streifen bisheriger Ackerfläche zur Verbreiterung des Sportplatzes in Anspruch genommen. Hierdurch wird eine Teilfläche von ca. 0,17ha der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der geringen Flächengröße ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch jedoch nicht erheblich.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

April 2008

Planverfasser
A. Ludewig

Grünordnung
R. Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr.22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärm-schutzverordnung BImSchV 18 mit Geltung ab 26.10.1991
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553),
- Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S.50)

Anhang B der Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, Abl. für Bbg. Nr. 34, 4. September 1996

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

**Bebauungsplan Nr.29/2007 „Sportplatz“
Gemeinde Oberkrämer**

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Sportplatz / Teilfläche 1**“ ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Spielfelder für Fußball, Volleyball, Federball, Tennis und Tischtennis als Einzelfeder oder als Multifunktions-Spielfeld,
- Anlagen für Leichtathletik, Kraftsport, Turnen und Gymnastik
- eine Tribüne mit einer Größe von maximal 50m mal 3m = GR 150m² innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tribüne“.

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Sportplatz / Teilfläche 2**“

- ist die Errichtung von baulichen Anlagen für Leichtathletik, Kraftsport, Turnen und Gymnastik zulässig,
- sind bauliche Anlagen für Ballspiele und die Errichtung von Tribünen nicht zulässig

(3) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes ist die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Sport-Funktionsgebäudes mit Toiletten, Umkleide- und Duschräumen, Schiedsrichterraum und Abstellräumen zulässig

Die maximal zulässige Grundfläche des Sport-Funktionsgebäudes entspricht der Größe des festgesetzten Baufeldes von 12m mal 30m = GR 360m².

Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten.

(4) Innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

2. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a), §9(1)20. und 25 BauGB)

(1) Für die Befestigung der Spielflächen des Sportplatzes sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den betreffenden Flächen ermöglichen (z. B. Rasen, Kunstrasen, mineralische Aufbauten).

(2) Für die Befestigung der Zufahrtflächen sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von mindestens 50% gewährleisten. (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Abstandspflaster oder Beschränkung auf Fahrspurbefestigung).

(3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme erforderlicher Einzäunungen nicht zulässig.

(4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

(5) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Pflanzungen zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand festgesetzt:

- je angefangene 50m² Versiegelung durch Sport-Funktionsgebäude ist 1 standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen

- je 1 m² Versiegelung auf dem Flurstück 174 sind 2m² flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern (1 Stück / m²) innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 bzw. M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen

- je 1 m² Überbauung durch Tribünen sind 2m² flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern (1 Stück / m²) innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 bzw. M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen

Bebauungsplan Nr.29/2007 „Sportplatz“ Gemeinde Oberkrämer, Planzeichnung (Verkleinerung)



Legende

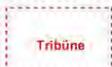
Grünflächen
 (§9 Abs.1Nr.15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Sportplatz
 Teilfläche 1: Bezeichnung der Teilfläche
 Teilfläche 2: Bezeichnung der Teilfläche

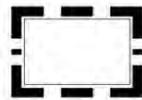
 **Baugrenze** (§9Abs.1Nr.2 BauGB)

 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§9Abs.1 Nr.20 BauGB)

M1 M2 Bezeichnung der Maßnahmefläche

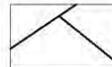
Sonstige Planzeichen

 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4)
 Zweckbestimmung Tribüne

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans** (§9Abs.7 BauGB)

 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Darstellungen der Plangrundlage

 Flurstücksgrenze

175 Flurstücksnummer

 vorh. Gebäude

 vorh. Laubbaum

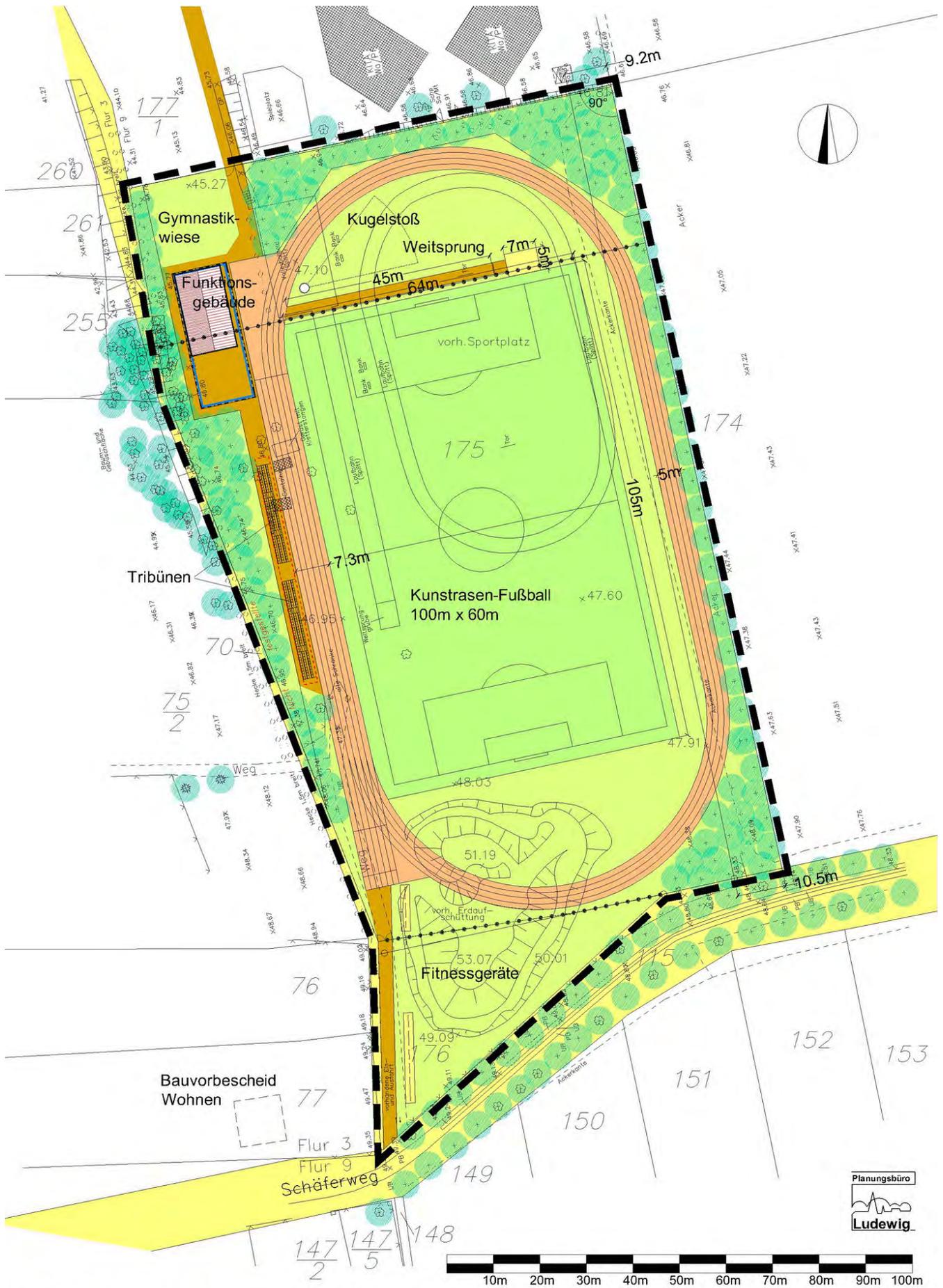
 vorh. Geländehöhe in m über NHN

 vorh. Zaun

 Erläuterung zur Vermessung

Hinweisliche Darstellung

±7m± Maßangabe in Meter



Schul- und Vereinssportplatz Vehlefanz Städtebaulicher Entwurf 05.02.2008

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

- (6) 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.
- (7) 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

- (8) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (9) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (10) 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

- (11) 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.
- (12) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (13) 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.
- (14) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005

gez. Jilg
Bürgermeister**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung -Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche