

Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanzen

Bebauungsplan Nr. 49/2013

“Wohnbebauung am Veltener Weg”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Begründung Festsetzungen



Satzung
Juli 2013

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung

Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro Gerhard Schech
Lehnitzstraße 21
16515 Oranienburg

Fotos: Planungsbüro Ludewig (Februar 2013, Titelseite: Juni 2010)

INHALT**Begründung des Bebauungsplanes**

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	5
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplan	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	8
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	8
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	8
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	9
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	10
4.1	Bestand im Plangebiet	10
4.2	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	11
4.3	Graben östlich des Plangebietes und Ackerfläche südlich des Plangebietes	12
5.	Erschließung	13
5.1	Straßenseitige Erschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung, Geländehöhen	14
5.2.1	Abfallentsorgung	14
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	15
5.3	Niederschlagsentwässerung	18
5.4	Ruhender Verkehr	18
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	19
6.	Boden, Grundwasser	19
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	19
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	20
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	20
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	21
6.5.	Kampfmittelbelastung	21
7.	Natur- und Landschaft	22
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	22
7.1.1	Biotopeverbund	22
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	22
7.1.3	Biotoptypenbewertung	23
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	23
7.3	Fauna	24
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -	25
8.1	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	25
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	26
8.3	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	27
8.3.1	Vorbemerkungen	27
8.3.2	Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten	27
8.3.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	28
8.3.3.1	Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	28
8.3.3.2	Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten	28
8.3.4	Maßnahmen	29
II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	29
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	29
1.1	Raumordnung und Landesplanung	29
1.2	Regionalplanung	31

2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	31
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	31
4.	Immissionsschutz	32
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	32
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	32
4.3	Verkehrslärm	33
4.4	Klimaschutz	33
5.	Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB	34
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	34
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	35
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	36
3.1	Grundflächenzahl	36
3.2	Zahl der Vollgeschosse	37
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	38
4.1	Bauweise	38
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	38
5.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	39
6.	Private Grünfläche Wohngarten	39
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	40
9.	Nachrichtliche Übernahmen	41
10.	Städtebauliche Kennwerte	41
11.	Durchführung der Planung	41
IV.	Auswirkungen der Planung	41
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	41
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	42
	Rechtliche Grundlagen	44
Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Veltener Weg“		45
	Textliche Festsetzungen	45
	Planzeichnung	47
	Legende	47
Anlage		
	Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	48
	Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-	50

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

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

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

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



Darstellung der Lage des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanzen (Planausschnitte)

 Umgrenzung des Plangebietes
Plangebiet gesamt ca. 0,65 ha

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet:

Wohnbaufläche: ca. 0,325 ha
Grünfläche ca. 0,325 ha

Das Plangebiet liegt im Südosten des OT Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer. Der nördliche Teil des Plangebietes, der südlich an den Veltener Weg angrenzt, ist entsprechend den Bebauungstiefen auf den benachbarten Baugrundstücken als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.

In der Begründung des FNP Oberkrämer (12/2001) wird mit Bezug zum Plangebiet ausgeführt:

W 5 - Veltener Weg Süd

Durch **Spiegelung der einreihigen Wohnbebauung am Veltener Weg** wird die Siedlungslage Vehlefanzen nach außen abgerundet.

...

2.1.5 Begründung

Die dargestellte Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche erfolgt auf Grundlage der Siedlungsbereichsflächen des LEP eV. Gemäß Kapitel III.A Punkt 1.1.2 des LEP eV wird bei Siedlungsmaßnahmen durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Seiten der Landesplanung von einer individuellen Zuwachsgrenze abgesehen. Damit soll eine Entwicklung im Innenbereich in allen Gemeinden (Typ 1, 2 und 3) vorangetrieben werden. Darüber hinaus gilt für Gemeinden des Typ 3, dass der im Ziel angegebene Wert von 10 % Zuwachs nur dann zur landesplanerischen Beurteilung von Vorhaben herangezogen, wenn zusätzliche Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden sollen, die über die Darstellung des Siedlungsbereiches des LEP eV hinaus gehen.

Durch die Arrondierung der Siedlungslagen der Gemeinde Oberkrämer wird ein weitgehend in sich geschlossenes Siedlungsgefüge geschaffen, in welchem sich die Effizienz der Erschließungsstrukturen durch intensivere Nutzung erhöht und dank der damit verbundenen Lastenverteilung auf eine Vielzahl von Anliegern eine rentable und zukunftsfähige Finanzierung der erforderlichen Erschließungsaufwendungen ermöglicht wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Sicherung einer an die örtlichen Verhältnisse angepassten baulichen Entwicklung werden den zukünftigen Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Grundflächenzahlen (GRZ) zugeordnet, die das Höchstmaß der zulässigen Flächenversiegelung festlegen. Diese Beschränkung der zulässigen GRZ ist gleichzeitig als ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu werten.

Zusammengefaßt ist bei Verwirklichung der zuvor dargestellten Flächendarstellungen von folgenden Versiegelungszahlen und Einwohnerzuwächsen auszugehen:

Fläche	Lage	ha	GRZ/ha *1	WE*2
W5	Veltener Weg Süd	0,2	0,2/0,04	2

*1 : maximale Versiegelungsfläche

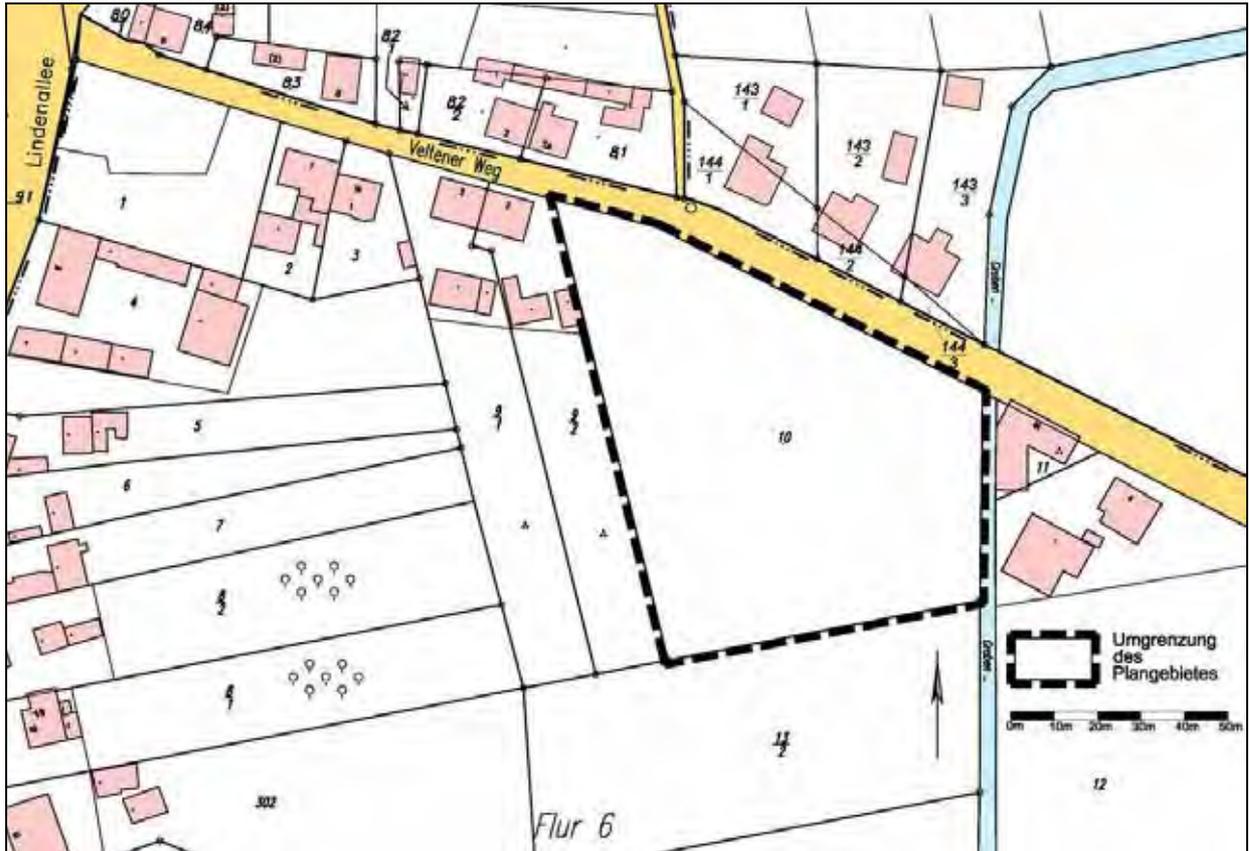
*2 : zu erwartende Zahl an Wohneinheiten

Tab.: Neubauflächendarstellung FNP Gemeinde Oberkrämer (Auszug)

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes und die textliche Erläuterung des Flächennutzungsplanes weichen in Bezug auf das Plangebiet etwas von einander ab. Die angestrebte Bebauung der Siedlungslücke südlich des Veltener Weges straßenbegleitend in einer Baureihe mit einer ortsüblichen Bebauungsdichte, bei der in etwa eine **Spiegelung der einreihigen Wohnbebauung** auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Nordseite des Veltener Weges erfolgen soll, gibt jedoch hinreichend Aufschluss über die Planintention des Flächennutzungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan wird **gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt.** (sh. hierzu auch unter III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes)

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10 der Flur 6 Gemarkung Vehlefanzen mit einer Größe von ca. 0,7ha.

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Mit Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan vom 28.02.2013, DS-546/2013, beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Veltener Weges mit Nutzungen eines Wohngebietes in ortsüblicher Bebauungsdichte zu schaffen. Der südliche Teil des Plangebietes soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als zugehörige Grünfläche festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes soll über den Veltener Weg erfolgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„Belange des Bereiches Planung

...

1.1.1 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (informelle Planung)

a) Einordnung

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb der Hauptentwicklungsachse Kremmener Bahn (Schwerpunkt Gewerbe). Weiterhin wurde der Ortsteil Vehlefanzen als ländlicher Versorgungsort mit Schwerpunkt Gewerbe eingestuft.

b) Leitlinien

Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden (Leitlinie Ziff. 2). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben (Leitlinie Ziff. 3). Gemäß Leitlinie Ziff. 5 der KEK soll in Gebieten mit überwiegend ländlicher Struktur eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung bevorzugt in den Gemeinden gefördert werden, die auf Grund der Tragfähigkeit ihrer Versorgungsbereiche und ihrer sonstigen Standortbedingungen als Entwicklungsschwerpunkte geeignet sind. Die Entwicklung der angefragten Fläche entspricht den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.“

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.

4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



 Umgrenzung des Plangebietes

Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke südlich des Veltener Weges mit ca. 110 m Länge im Siedlungsbereich des OT Vehlefanzen. Nördlich, südlich und östlich ist das Plangebiet von Wohnbaunutzungen umgeben. Es ist durch den Veltener Weg erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt straßenbegleitend entlang des Veltener Weges im Plangebiet eine Wohngebietsfläche und daran südlich anschließend eine Grünfläche dar. Dem entsprechend sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lückenschluss der straßenbegleitenden Bebauung am Veltener Weg geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer südlich anschließenden Grünfläche wird ein landschaftsgerechter Übergang zwischen dem Wohngebiet und den angrenzenden Ackerflächen planerisch gesichert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sowie auf Grund des geplanten Lückenschlusses der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Nutzung der vorhandenen Erschließung durch den Veltener Weg wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.

- **Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,65 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha
Größe der geplanten Grünfläche:	ca. 0,32 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,31 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO:	0,31 ha x 0,25 = 0,0775 ha = 775 m ²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 775 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit anderen Planungen besteht nicht.

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

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig. Auch in der geplanten Grünfläche wären diese Anlagen nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lückenschluss mit baulichen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Es wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum** geschaffen.

Zugleich dient der Bebauungsplan der Schaffung eines **notwendigen Wendeplatzes** am Ende des ausgebauten Straßenabschnitts des Veltener Weges, der auch den übrigen Anliegern der Straße zu Gute kommt. Er umfasst somit auch ein Infrastrukturvorhaben.

I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

I / 4.1 Bestand im Plangebiet



Veltener Weg, Blick von West, Pfeil kennzeichnet das Plangebiet



Veltener Weg, Blick von Ost, Pfeil kennzeichnet das Plangebiet



Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche. Entlang des Veltener Weges sind am Rand der Ackerfläche einige Obstbäume vorhanden.

1 / 4.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind westlich angrenzend, nördlich des Veltener Weges und östlich des angrenzenden Grabens Wohnnutzungen vorhanden. Die teilweise aus hofartigen Strukturen entstandene Bebauung wurde später durch Einzelhäuser entlang des Veltener Weges ergänzt, die heute die Bebauung prägen. Vorwiegend sind Einzelhäuser vorhanden, die jedoch teilweise an einer Nachbargrenze an einander gebaut sind. Westlich angrenzend an des Plangebiet befindet sich ein Doppelhaus aus 2 Haushälften. Die Bebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum befindet.

Insbesondere auf den westlichen und östlichen Nachbargrundstücken des Plangebietes, deren Grundstücksbebauung aus ursprünglichen Hofstrukturen entstanden ist, sind Wirtschafts- und Nebengebäude vorhanden, die teilweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den rückwärtigen Grundstücksteilen angeordnet sind.



Bebauung am Veltener Weg westlich des Plangebietes, Blick von Ost in Richtung Lindenallee



Bebauung am Veltener Weg nordwestlich des Plangebietes



Blick über das Plangebiet zur westlich angrenzenden Bebauung



Bebauung nördlich des Veltener Weges gegenüber dem Plangebiet



Blick vom Plangebiet auf die westlich angrenzende Bebauung sowie die gegenüberliegende Bebauung auf der Nordseite des Veltener Weges



Doppelhaus westlich des Plangebietes



Bebauung östlich des Grabens auf der Südseite des Veltener Weges, Blick von Ost



Bebauung östlich des Grabens auf der Südseite des Veltener Weges, Blick von West aus Richtung Plangebiet

I / 4.3 Graben östlich des Plangebietes und Ackerfläche südlich des Plangebietes



Östlich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der den Veltener Weg quert. Die Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband mit Zufahrt vom Veltener Weg (sh. unter I /5.1) kann nur vom Plangebiet aus erfolgen, da auf der gegenüberliegenden Seite des Grabens ein Wohngebäude bis dicht an den Graben herangebaut ist. Entlang der Westseite des Grabens verläuft im Plangebiet eine Gasleitung (sh. unter I /5.2).



Südlich angrenzend an das Plangebiet setzt sich die Ackerfläche fort, die auch im Plangebiet vorhanden ist. Gliedernde Landschaftselemente in Form von Feldgehölzen fehlen.

I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Veltener Weg“, der eine Gemeindestraße ist. Von der Einmündung in der Lindenallee bis zum östlichen Ende des Plangebietes ist der Veltener Weg mit einer gepflasterten Fahrbahn, einem gepflasterten Gehweg und Straßenlaternen ausgebaut.



Einmündung des Veltener Weges von der Lindenallee aus



Veltener Weg angrenzend an das Plangebiet, Blick nach Ost



Das Plangebiet, das bisher als Ackerfläche genutzt wird, hat 3 nicht ausgebaute Zufahrten zum Veltener Weg, die am westlichen Ende, am östlichen Ende und in der Mitte des anliegenden Straßenabschnitts liegen.





Östlich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der den Veltener Weg quert. Die Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband mit Zufahrt vom Veltener Weg (gelber Pfeil) kann nur von der Westseite vom Plangebiet aus erfolgen, da auf der östlichen Seite des Grabens ein Wohngebäude bis dicht an den Graben herangebaut ist. Entlang des Grabens verläuft im Plangebiet zudem eine Gasleitung (sh. unter I/5.2).



Ende des ausgebauten Abschnitts des Veltener Weges nordöstlich des Plangebietes



Fahrspuren vom Wenden eines Lkw's im Acker nordöstlich des Plangebietes

Der ausgebauter Teil des Veltener Weges endet nordöstlich des Plangebietes hinter der Bebauung östlich des Grabens. Der anschließende nicht ausgebauter Teil des Veltener Weges ist bei feuchter Witterung kaum befahrbar. Da am Ende des ausgebauten Teiles des Veltener Weges keine Wendemöglichkeit besteht, erfolgt das Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge derzeit auf der Ackerfläche nordöstlich der Grabenquerung, gegenüber der Wohnbebauung auf der östlichen Grabenseite. Der weiche Ackerboden ist zum Befahren mit Lkw's jedoch nicht geeignet.

I/5.2 Ver- und Entsorgung

I/5.2.1 Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

...

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- I AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft BrandenburgiBerlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

Zur **geplanten Wendemöglichkeit für Lkw** sh. unter III/1.)

Der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 01.07.2013 zum Entwurf der vorliegenden Planung mit:

„öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

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

Der Bebauungsplan trifft keine Festlegungen zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung.

Es wird offensichtlich von einer ausreichenden Erschließung über den Veltener Weg ausgegangen.

a) Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS 2006 sind zu beachten.

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

c) Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAS für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

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

Berücksichtigung: Zur Verbesserung der Erschließung über den vorhandenen Veltener Weg ist im vorliegenden Bebauungsplan die Anlage einer Wendemöglichkeit für Lkw geplant. (Zur **geplanten Wendemöglichkeit für Lkw** sh. unter III/1.)

I /5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der öffentlichen Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Im Plangebiet sind von hier aus die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze herzustellen. Sofern der Löschwasserbedarf für geplante Vorhaben nicht durch das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden kann, ist durch die Bauherren durch Anlage von Löschwasserbrunnen oder Löschwasserspeichern hierfür entsprechend ergänzende Vorsorge zu treffen.

Im Veltener Weg ist eine Gasleitung vorhanden, die im Osten des Plangebietes westlich des Grabens verläuft. Die Gasleitung ist, soweit sie im Plangebiet liegt, im Bebauungsplan dargestellt. Sie liegt innerhalb der Fläche, die durch den Wasser- und Bodenverband zur Pflege des Grabens befahren wird. (sh. unter I / 5.1 und I /4.3 sowie unter III / 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 31.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas GmbH.

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

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

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

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 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.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, E-Mail: S.Thomas@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, EMail: T.Brose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.

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

Berücksichtigung: Die im Lageplan dargestellte Leitung 150PEC innerhalb des Plangebietes entlang des Grabens, der östlich des Plangebietes verläuft, wird im Bebauungsplan als vorhandene Versorgungsleitung dargestellt. Sie liegt gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer Straßenverkehrsfläche bzw. innerhalb einer 5m breiten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das für die Leitung erforderliche Leitungsrecht ist bereits im Grundbuch eingetragen. (sh. hierzu unter III / 8.)

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Darüber hinaus sind Ver- und Entsorgungsanlagen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 05.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die leitungsgebundene Schmutzwasserentsorgung wäre durch die Einleitung in die bereits vorhandene Freispiegelleitung im Veltener Weg möglich.

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

Durch die Entwicklung des B-Plangebietes, welches momentan noch eine Baulücke darstellt, kann das bereits vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren, somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband Kremmen befürwortet.“

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

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 03.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„für die Mitteilung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013 danken wir Ihnen und teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Planungen bestehen. In der Anlage erhalten Sie unseren Trinkwasserleitungsbestand.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren eine Trinkwasserleitung VW PE 100 90x5,4 im Veltener Weg sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 01.07.2013 zum Entwurf der vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Gesundheitsbehörde

a) Entsprechend § 13 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959, zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2526) ist die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation (Netzerweiterung) spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene anzuzeigen.

b) Gemäß § 14 Abs. 5 in Verbindung mit § 20 Trinkwasserverordnung ist das Trinkwasser der Trinkwasserinstallation auf die mikrobiologisch Parameter nach Anlage 1 Teil I und nach Anlage 3 Teil I lfd. Nr.: 5, 10 und 11 untersuchen zu lassen.

c) Die Untersuchung ist nach § 14 Abs. 6 Trinkwasserverordnung durch eine Untersuchungsstelle durchführen zu lassen, die in einer aktuell bekannt gemachten Landesliste gelistet ist.

- d) Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation gemäß § 15 Abs. 3 Trinkwasserverordnung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene zu übersenden.
- e) Die Trinkwasserinstallation ist gemäß § 4 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.
- f) Insbesondere sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Trinkwasserinstallation die VDI 6023, DIN 1988 und die DIN EN 1717 zu beachten.“

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 29.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des Veltener Weges Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Veltener Weges sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

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

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 03.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 13 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail Planauskunft.Nordost@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Zur 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, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Veltener Weges sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisung sowie der Lageplan, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **GDMcom mbH** teilte mit Schreiben vom 11.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

I / 5.3 Niederschlagsentwässerung



oberflächige Wasserblänken im Plangebiet nahe des Veltener Weges nach der Schneeschmelze Ende Februar 2013

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil einer ungegliederten Ackerfläche. Die Geländehöhe fällt in nördlicher Richtung zum Veltener Weg und in östlicher Richtung zum angrenzenden Entwässerungsgraben geringfügig ab.

Da der Boden sehr bindig ist, **versickert das Niederschlagswasser auf der Ackerfläche nur sehr langsam**. (sh. unter I./ 6.1). Im Frühjahr nach der Schneeschmelze sowie nach Starkregenfällen ist der **Ackerboden aufgeweicht**. Entsprechend des natürlichen Geländegefälles bilden sich dann **oberflächige Blänken** im Norden und Nordosten des Plangebietes **nahe dem Veltener Weg**. (sh. Fotos)

Entsprechend den Angaben des Fachinformationssystems Boden (sh. unter I./ 6.1) kommt es **im Nordosten des Plangebietes zu Bodenauftrag durch Wasser (Akkumulation)**. Hier wird der Boden abgelagert, den das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aus dem westlichen und südlichen Teil des Plangebietes sowie von den südlich angrenzenden Ackerflächen abgetragen hat. Darüber hinaus sind das Plangebiet und die südlich angrenzende Ackerfläche **stark winderosionsgefährdet**.

Um Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser, ggf. im Zusammenwirken mit Bodenab- und auftrag zu vermeiden ist es erforderlich, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen als Übergang zwischen Wohnnutzungen und angrenzendem Acker so herzustellen, dass ein Zulauf des Niederschlagswassers zu den Wohngrundstücken verhindert wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Eine Regelung zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

I / 5.4 Ruhender Verkehr

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

I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im OT Vehlefan besteht Anschluss das Regionalbusnetz. Der Haltepunkt der Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefan - Vehlefan -Schwante- Bötzw) befindet sich in der Lindenallee, ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. In Schwante besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

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

- Bodenübersichtskarte
überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden und verbreitet Braunerden, z.T. lessiviert aus Sand über Lehm, z. T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden und podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten vergleyte Braunerden und vergleyte Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z. T. über Moränencarbonatlehmsand
- dominierende Bodenarten Oberboden (KA5):
Ss(mSfs) Reinsand (Mittelsand feinsandig)
- dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):
s Sand
- Landwirtschaftliches Ertragspotenzial
Bodenzahl überwiegend 30-50 und verbreitet <30
- Retentionsflächen Überschwemmung
keine Retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten)
- Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese
Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen
- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten
Böden aus Sand / Lehmsand über Lehm mit Sand
- Vernässungsverhältnisse:
vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss
- Bodenerosionsgefährdung durch Wasser
natürlicher Bodenabtrag (t/ha/a) in den Feldblöcken mit Akkumulationsbereichen)
 - Bodenakkumulation im Nordosten des Plangebietes
 - Bodenerosion 0-2,5 (t/ha/a) im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes sowie auf der südlich angrenzenden Ackerfläche
- Bodenerosionsgefährdung durch Wind
Erosionsgefährdung des Oberbodens durch Wind: sehr hoch
Standortbedingte Erosionsgefährdung durch Wind: sehr hoch

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

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

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 > 10 - 20 m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 2:
Rückhaltevermögen sehr hoch, Verweildauer Sickerwasser 25 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 etwa bei 39,0 m über NN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan bei ca. 49,0 m über NNH im Südwesten des Plangebietes. Von hier aus fällt das Gelände nach Nord in Richtung Veltener Weg und nach Ost in Richtung Graben ab.

Der Veltener Weg hat anliegend an das Plangebiet im Westen eine Höhe von ca. 48,0m über NHN und 47,5m über NHN auf Höhe der östlichen Plangebietsgrenze, wo der Graben die Straße quert. Im Südosten des Plangebietes hat das Gelände eine Höhe von ca. 47,8 m über NHN. Der Wasserstand des Grabens wurde im Südosten des Plangebietes im Februar 2013 mit einer Höhe von 46,48 m über NHN vermessen.

(sh. hierzu auch unter I / 5.3)

I / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 23.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.

Allgemeine Hinweise

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

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

I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Wasserbehörde ...

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Trink- und Abwassererschließung ist mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen (OWA Falkensee) abzustimmen.

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.“

Zur **Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers** sh. unter **I/5.3** und **III/5**.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 24.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5 ...

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfra-

ge zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.“

Berücksichtigung: Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ 0,25. Einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO (50%) darf insgesamt ein Anteil von maximal 37,5% der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten bebaut werden, d. h. ein Anteil der Grundstücksfläche von 62,5% muss vollständig unbebaut bleiben. Auf dieser Fläche soll das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, vollständig versickert werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugebiets- und Grünflächen im Plangebiet.

I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sowie gleichlautend mit Schreiben vom 01.07.2013 zum Entwurf der vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Bodenschutzbehörde

...

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast- / Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage:

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

Ergänzend teilte der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 01.07.2013 zum Entwurf der vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Unter Punkt I / 6.4 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht sind bereits die Hinweise aufgenommen, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu beachten sind.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 14.06.2013 (**Reg. / RPL-Nr.: 201319320000**) zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

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

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

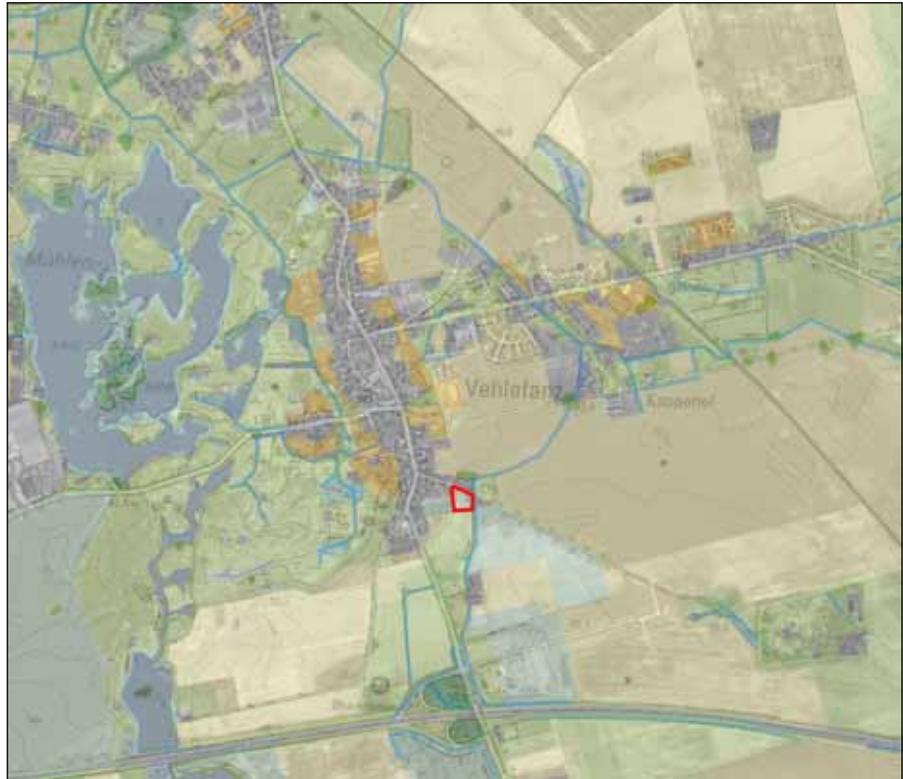
I.7. Natur- und Landschaft

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

I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

I.7.1.1 Biotopverbund

In der Biototypenkartierung des Landes Brandenburg stellt die Ackerfläche des Plangebietes und den östlich angrenzenden Graben dar. Der Graben fließt in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung, umrundet den Ortskern von Vehlefanz im Osten und Norden und mündet nordwestlich von Vehlefanz in den Hörstegraben, der vom Mühlensee gespeist wird. Über den Graben besteht ein Biotopverbund zum Mühlenseegebiet, der jedoch durch mehrere Straßendurchörterungen auf seinem Weg unterbrochen ist.

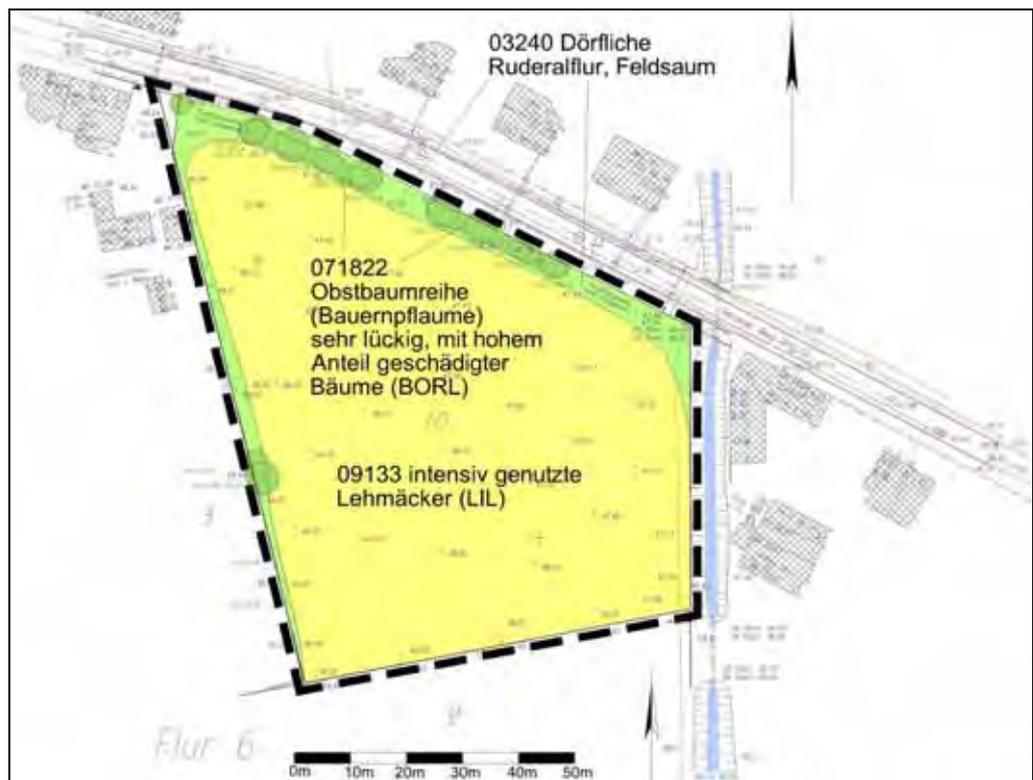


Datenquelle: © LUGV Brandenburg. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB 2012 Datum: 01.03.2013



Umgrenzung des Plangebietes

I.7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes



I.7.1.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps	Bewertung des Biotoptyps
09130	intensiv genutzter Lehacker	ca.5770m ²	gering
03240	Dörfliche Ruderalflur Feldsaum	ca. 700m ²	mittel
071822	Ackerrandstreifen mit Obstbaumreihe (am Veltener Weg) sehr lückig, mit hohem Anteil geschädigter Baume		

I.7.2 Flora - Baumbestand

Im Plangebiet ist ein Intensivacker vorhanden, der im Februar 2013 mit Wintersaat bestellt war. Entlang des Veltener Weges befinden sich Obstbäume (Bauernpflaume), die im Februar 2013 beschnitten und von Untergehölz und Wurzelschossern befreit wurden. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Gehölzsaum des angrenzenden Wohn- und Gartengrundstücks, der teilweise in das Plangebiet ragt. Hier befinden sich ebenfalls Obstbäume und ein Holunder am Rande des Plangebiets.



Intensivacker mit Wintersaat (Foto 02/2013)



Obstgehölze am Veltener Weg (Foto 02/2013)



Die Obstbäume am Veltener Weg sind teilweise stark geneigt. (Foto 02/2013)



Nach der Schneeschmelze ist der Ackerboden stark aufgeweicht (Foto 02/2013) und in den Zufahrtbereichen vegetationsfrei



Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze, ein Obstbaum und ein Holunder stehen hier knapp innerhalb des Plangebietes



Lebensbaum-Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**. Nach §2(1)2. dieser Satzung findet die Baumschutzsatzung auf Obstbäume jedoch keine Anwendung. Andere Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

I./7.3 Fauna

Das Plangebiet umfasst eine Intensiv-Ackerfläche am Siedlungsrand eines Wohngebietes. Die Ackerfläche im Plangebiet ist wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter oder streng geschützter Arten kaum von Bedeutung. Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Feldhase, Hermelin, Mauswiesel, Feldmaus, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** wie z.B. Feldlerchen kämen Ackerflächen bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Da die Ackerrandflächen nur sehr geringflächig ausgebildet sind, ist das Plangebiet auch für andere Bodenbrüter (Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan, Ortolan) ungeeignet.

Die im Plangebiet vorhandenen alten Obstbäume weisen keine als Brutplätze für Nischen- oder Offenbrüter geeigneten Hohlräume auf.

Auch Altnester von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2013 nicht gefunden. Die Ackerraine und die Obstbaumreihe können jedoch Nahrungshabitat für Kleinvögel sein.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben könnte als Wanderungskorridor für anspruchslose **Amphibien** von Bedeutung sein. Über den Graben besteht ein Biotopverbund zum Mühlenseegebiet, der jedoch durch mehrere Straßendurchörterungen auf seinem Weg unterbrochen ist. (sh. unter ./7.1.1) Diese Barrieren können durch wandernde Amphibien kaum überwunden werden.

Auch andere grabende und an das Leben in Ackerflächen angepasste Amphibien wie Knoblauchkröte und Wechselkröte sind im Plangebiet wegen fehlender Regenerationsräume im erreichbaren Umfeld eher nicht zu erwarten.

Auf Grund der ungeschützten Lage des Plangebietes und fehlender Rückzugsräume ist dieses für **Reptilien** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) kein geeigneter Lebensraum. Entlang des Grabens könnten ggf. Ringelnattern das Plangebiet tangieren, wenn auch geeignete Lebens- und Regenerationsräume im Plangebiet fehlen.

Für mehrere **Insektenarten** bietet das Plangebiet, je nach Anbaukultur, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

(sh. hierzu unter 8. Artenschutz). Das Ergebnis der Potenzialanalyse zum Artenschutz sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG werden unter 8. im Fachbeitrag Artenschutz dargelegt.

I./8. Artenschutz

I./8.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

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

Auszug aus:

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

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

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

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.*

*Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.***

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise: Im Zuge des Bebauungsplanes ist Folgendes zu beachten:

Es werden Bereiche überplant, die gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt sind. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung entbindet nicht von der Verpflichtung zur naturschutzfachlichen Auseinandersetzung mit der Differenz zur übergeordneten Planung.

Die Behandlung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der aktuellen Regelungsinhalte des Bundesnaturschutzgesetzes vorzunehmen. Der vorhandene Bestand geschützter Arten ist zu erfassen und in einer Karte darzustellen. Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt sind. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten von der Planung 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. Art und Umfang der hierfür notwendigen Untersuchungen sind, je nach Zuständigkeit gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) und der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Soweit notwendig, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Intensivacker genutzt wird. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird die im FNP und LP dargestellt Grünfläche, die einen Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und der angrenzenden Ackerfläche bilden soll, im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche Garten festgesetzt. Darüber hinaus wird ein 5m breiter Streifen angrenzend an den Graben östlich des Plangebietes, der durch den Wasser- und Bodenverband zur Grabenpflege genutzt wird, ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird dem Grundsatz der Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bereits im Planungskonzept Rechnung getragen. Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung unter diesen Voraussetzungen geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Durch planungsbegleitende Begehungen zur Arterfassung im Plangebiet werden die Planungsannahmen überprüft. Die entsprechenden Begehungsprotokolle und Auswertungen werden den Unterlagen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt, soweit sie zu diesem Zeitpunkt jahreszeitlich bedingt vorliegen.

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

Entsprechend den Aussagen unter 7.1 (Biotoptypen), 7.2 (Flora), 7.3 (Fauna) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:

Die Eignung der Ackerflächen, Ackerrain und Obstbaumreihen als Habitat

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Intensiv-Ackerfläche am Siedlungsrand eines Wohngebietes. Die **Ackerfläche** im Plangebiet ist wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter oder streng geschützter Arten kaum von Bedeutung.

Säuger

Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für jagende Fledermäuse, Hermelin und Mauswiesel sowie für Feldhase, Igel und Feldmaus von Bedeutung. Regenerationsorte dieser Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vögel

Für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. Feldlerchen kämen Ackerflächen bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Auf Grund der lang anhaltenden Vernässung des bindigen Bodens im Frühjahr sowie der unmittelbaren Siedlungsnähe mit hohem Jagddruck durch freilaufende Katzen und Hunde ist die Fläche hierfür jedoch weniger geeignet.

Im Frühjahr 2013 war der Änderungsbereich gepflügt, mit Wintersaat bestellt und gut einsehbar. Es wurden zu diesem Zeitpunkt keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt. Da die **Ackerrandflächen** nur sehr geringflächig ausgebildet und gut einsehbar sind, ist das Plangebiet auch für anspruchsvollere Bodenbrüter (Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan, Ortolan) ungeeignet.

Die im Plangebiet vorhandenen **alten Obstbäume** weisen keine als Brutplätze für Nischen- oder Offenbrüter geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2013 nicht gefunden. Die Ackerraine und die Obstbaumreihe können jedoch Nahrungshabitat für Singvögel sein.

Beobachtet wurden Blaumeisen, Kohlmeisen und Grünfinken.

Amphibien

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben könnte als Wanderungs- oder Lebensraum für **Amphibien** von Bedeutung sein. Der Graben fließt von der Autobahnraststätte kommend in nördlicher Richtung am Plangebiet vorbei, umrundet den Ortskern von Vehlefanzen östlich und nördlich und mündet nordwestlich von Vehlefanzen in den Hörstegraben, der vom Mühlensee gespeist wird. Über den Graben besteht ein Biotopverbund zum Mühlenseegebiet, der jedoch durch mehrere Straßendurchführungen auf seinem Weg unterbrochen ist. (sh. unter 7.1.1) Diese Barrieren können durch wandernde Amphibien kaum überwunden werden. Den Graben und die dort zu findende schützende Staudenvegetation und Restfeuchte könnten anspruchslose Amphibien versuchen als Wanderkorridor zu nutzen.

Im Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel (2006) ist in der Verbreitungskarte der Rotbauchunke das Plangebiet nicht als Verbreitungsraum der Rotbauchunke angegeben.

Auch andere grabende und an das Leben in Ackerflächen angepasste Amphibien wie Knoblauchkröte und Wechselkröte sind im Plangebiet wegen fehlender Regenerationsräume im erreichbaren Umfeld eher nicht zu erwarten.

Reptilien

Auf Grund der ungeschützten Lage des Plangebietes und fehlender Rückzugsräume ist dieses für Reptilien (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) kein geeigneter Lebensraum. Entlang des Grabens könnten ggf. Ringelnattern das Plangebiet tangieren, wenn auch geeignete Lebens- und Regenerationsräume sowie Winterquartiere im Plangebiet fehlen.

Für mehrere **Insektenarten** (insbesondere Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet, je nach Anbaukultur, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

I./8.3 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

I./8.3.1 Vorbemerkungen

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

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

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

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

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

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

I./8.3.2 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

Vögel

Die vorhandenen Ackerflächen und die Ruderalvegetation im Plangebiet bieten vielfältige Lebensräume für Insekten, Körner und Früchte fressende Vögel. Entsprechend den vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet und dessen engeres Umfeld als Nahrungshabitat durch folgende zumeist kulturfolgende Arten genutzt wird:

Blaumeise, Kohlmeise, Haubenmeise, Schwanzmeise, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Buchfink, Stieglitz, div.Laubsänger, div.Grasmücken, div. Ammern, Amsel, Singdrossel, Elster, Nebelkrähe, Dohle, Ringeltaube,

Brutplätze der offenbrütenden Arten sind im Plangebiet oder seinem engeren Umfeld möglich. Jedoch wurden keine Altnester gefunden. Nischen- und Höhlenbrüter haben im Plangebiet keine Regenerationsorte – möglicherweise jedoch in den angrenzenden Wohngebieten und Gärten.

Bodenbrüter haben wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes, der nur kleinflächig ausgebildeten Feldsäume und der durch den engen Siedlungszusammenhang häufigen Präsenz von streunenden Katzen und Hunden im Plangebiet keine Regenerationsorte.

Amphibien, Reptilien

Amphibien und Reptilien wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Wegen fehlender Regenerationsorte im erreichbaren Umfeld ist damit im Plangebiet auch nicht zu rechnen. Lediglich entlang des Grabens ist mit Wanderkorridoren für anspruchslose Arten (Ringelnatter, Braunfrosche, Grünfrosche) zu rechnen.

Säugetiere

Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die Altbäume im Plangebiet weisen keine natürlichen Fledermausquartiere (Hohlräume oder Einflugöffnungen) auf. Die relativ windgeschützte Lage der Offenlandflächen im Siedlungszusammenhang wird von Fledermäusen wahrscheinlich als Jagdgebiet genutzt.

Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für jagende Fledermäuse, Hermelin und Mauswiesel sowie für Feldhase, Igel und Feldmaus von Bedeutung. Regenerationsorte dieser Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insekten

Nisthaufen der Roten Waldameise wurden im Plangebiet nicht gefunden.

I./8.3.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

I./8.3.3.1 Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie derer Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Im bestehenden **Gehölzbestand im Plangebiet** (einzelne Obstbäume entlang des Veltener Weges) sind evtl. Brutplätze folgender heimischer Vogelarten zu erwarten: Amsel, Grünfink, Distelfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke,

Es handelt sich hierbei um Arten mit jährlich wechselnden Niststandorten. Eine Beseitigung des Gehölzbestandes im Plangebiet würde zur Zerstörung eventuell angelegter Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

I./8.3.3.2 Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten

betroffene geschützte Art	Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG			
	44(1)1. BNatSchG Tiere: Störungs- und Tötungsverbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungsverbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigungs-erbot Pflanzen u. Standort
Amsel, Grünfink, Stieglitz, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke,	X	X		- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG) - Gehölzpflanzungen als freiwachsende Hecke zur Grundstückseinfriedung der Wohnbaugrundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum (Festsetzung im Bebauungsplan)
Kleinsäuger Amphibien		x		- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

I./ 8.3.4 Maßnahmen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Intensivacker genutzt wird. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird die im FNP und LP dargestellte Grünfläche, die einen Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und der angrenzenden Ackerfläche bilden soll, im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt. Darüber hinaus wird ein 5m breiter Streifen angrenzend an den Graben östlich des Plangebietes, der durch den Wasser- und Bodenverband zur Grabenpflege genutzt wird, ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird dem Grundsatz der Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bereits im Planungskonzept Rechnung getragen.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmen geeignet drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu vermeiden:

Gehölze

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)
- Gehölzpflanzungen als freiwachsende Hecke zur Grundstückseinfriedung der Wohnbaugrundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum (Festsetzung im Bebauungsplan)

Für die Gehölzpflanzungen wurde auf Arten aus dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 46 vom 19. November 2008) zurückgegriffen. Um bei der Heckenpflanzung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu belassen, sind die festgesetzten Arten nur zu mindestens 50% der festgesetzten Pflanzungen zu verwenden. Da bisher im Plangebiet bis auf wenige Obstbäume nahezu keine Gehölze vorhanden sind, stellt die Festsetzung in Bezug auf das Angebot autochthoner Gehölze im Plangebiet eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Neben dem Artenschutz sollen die Gehölzpflanzungen die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Durchwurzelung verbessern und der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen wirken.

Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.
- Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest.

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

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 31.01.2013 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** die **Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** im Rahmen einer entsprechenden Anfrage der Gemeinde wie folgt mit:

„Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern als Lückenschluss (ca. 110m Länge) zu der vorhandenen Bebauung und straßenbegleitend entlang des Veltener Weges. Das ca. 0,7 ha große Plangebiet ist bisher unbebaut und soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB entwickelt werden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

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

Bewertung

Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar.

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

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

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Vehlefanzen. Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen, die als Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen, kann die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) sind angemessen zu berücksichtigen.

Hinweis

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

Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I. 3.2 dargelegt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (MIR)** teilte mit Schreiben vom 04.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Wir verweisen auf die Inhalte unserer Zielmitteilung vom 31. Januar 2013, die weiterhin Gültigkeit haben.“

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 04.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die geplanten Festlegungen zum Bebauungsplan Nr. 49/2013 "Wohnbebauung am Veltener Weg", OT Vehlefanzen sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.“

Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Das Plangebiet wird mit einer Buslinie im Ortsteil erschlossen, die eine Verbindung zum Regionalbahnhof Schwante herstellt. Die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes entspricht somit den Entwicklungsintentionen der Landesplanung.

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

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

II / 1.2 Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

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

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659).*

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/2013 "Wohnbebauung am Veltener Weg" im OT Vehlefan der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,7 ha großen Fläche im Süden der Ortslage Vehlefan als Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. fünf straßenbegleitenden Wohngebäuden geschaffen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt und die Art der baulichen Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die vorgesehenen fünf Grundstücke sollen in offener Bauweise bebaut werden. Im Flächennutzungsplan wird die nördliche Fläche teilweise als Wohnbaufläche und im rückwärtigen Bereich als Grünfläche dargestellt. Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“

II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

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

II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Da bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind insbesondere folgende Anforderungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg zu beachten:

1. *Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
2. *Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

Bei Fundmeldungen ist das BLDAM, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen, OT Wünsdorf (Frau Dr. Brather) zu benachrichtigen.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 23.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter dem Punkt 11/3. "Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege" die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.“

II / 4. Immissionsschutz

II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

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

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

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 24.06.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„ Immissionsschutz- RW 4 ...

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.“

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

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** und teilweise hofartige Strukturen aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. (sh. unter I./4.2 und 4.3) Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine **Ackerfläche**, zu der bisher auch das Plangebiet gehört (sh. auch unter I/4.1 und 3)

Für das Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen in Betracht, sodass wegen dieser benachbarten Nutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Auch innerhalb der gemischten Baufläche, die der Flächennutzungsplan westlich angrenzend an das Plangebietes darstellt (sh. unter I / 1.2), sind Wohnnutzungen vorhanden und gemäß BauNVO allgemein zulässig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier vorliegenden Planung mit Konflikten des Immissionsschutzes bezüglich der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen nicht zu rechnen ist.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen** in Form von Intensivacker. Durch die intensive Bewirtschaftung von Ackerflächen kann es, auch bei angemessener Rücksichtnahme, zeitweise zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen kommen. Vorübergehende Geruchsbelästigungen, Lärm oder Staubentwicklungen, die wegen der saisonbedingten landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht vermeidbar sind, sind in angemessenem Rahmen durch die Anwohner im ländlichen Raum hinzunehmen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Durch die geplante Festsetzung der privaten Grünfläche Wohngarten im Übergangsbereich zwischen Wohngebietsfläche und Ackerfläche wird eine Pufferzone zwischen den umgebenden Landwirtschaftsflächen und dem unverändert festgesetzten allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von **ca. 500m** der **Gewerbepark Vehlefanzen**. Die Festsetzung der dort zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen wurde im betreffenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der umgebenden störepfindlichen Wohnnutzungen differenziert. Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich eine vorhandene Wohnnutzung, die wesentlich näher am Gewerbepark Vehlefanzen liegt, als das Plangebiet und die bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Gewerbepark Vehlefanzen bereits berücksichtigt worden war. Deshalb wird davon ausgegangen, dass erhebliche Störungen gesunder Wohnverhältnisse auch im weiter entfernten vorliegenden Plangebiet durch die Gewerbe- und Industrienutzungen nicht verursacht werden.

Die Wahrnehmbarkeit von Geräuschen oder Gerüchen aus dem Gewerbepark Vehlefanzen kann für das Plangebiet jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

II / 4.3 Verkehrslärm

Der Veltener Weg, der an das Plangebiet angrenzt, ist eine **Anliegerstraße**, von der keine erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm zu erwarten ist.

In einem Abstand von **ca. 140m** westlich des Plangebietes befindet sich die **Lindenallee (Landesstraße L17)**, die eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ist. **Ca. 800m** südlich des Plangebietes befindet sich die **Autobahn A10 Berliner Ring**.

Auf der Landesstraße L17 und der **Autobahn A10** ist ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorhanden, das mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Wegen des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zu diesen Verkehrsstrassen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belastungen, die von diesen Straßen ausgehen, einer zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes nicht entgegenstehen.

Auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist i. d. R. zugleich ein Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile gegeben, das mindestens die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt.

Unter den genannten Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Eine Wahrnehmbarkeit von Verkehrslärm kann im Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden.

II / 4.4 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

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

Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-

Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanzen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer privaten Grünfläche Wohngarten gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der das Plangebiet zu entsprechenden Teilen als **Wohnbaufläche** und **Grünfläche** darstellt (sh. unter I / 1.2). (Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

Mit den geplanten Festsetzungen der Wohngebietsfläche und privaten Grünfläche wird eine straßenbegleitende Bebauung in einer Baureihe entlang des Veltener Weges mit zugehörigen südlich anschließenden Gartenflächen ermöglicht. Die Gartenflächen schaffen einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Wohngebietsfläche und angrenzender Ackerfläche.

Die Erschließung der geplanten Wohngebietsfläche erfolgt über den vorhandenen Veltener Weg, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Der ausgebaute Teil des Veltener Weges endet nordöstlich des Plangebietes (sh. unter I./5.1). Wegen des fehlenden Ausbaus ist der anschließende Abschnitt des Veltener Weges östlich des bebauten Bereiches bei feuchter Witterung kaum befahrbar. Eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr besteht hier bisher nicht. Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges vorgesehen, die das Wenden für einen dreiachsigen Lkw ermöglicht. Die Herstellung des Wendeplatzes soll in einem Erschließungsvertrag mit einem privaten Erschließungsträger vereinbart werden. Konflikte wegen fehlender Wendemöglichkeiten für Lkw werden so auch in der Bauphase der geplanten Bauvorhaben im Plangebiet vermieden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der durch den Wasser- und Bodenverband gepflegt wird. Da auf der gegenüberliegenden östlichen Seite des Grabens Wohnbebauung mit geringem Abstand zum Graben vorhanden ist, erfolgt die Grabenpflege bisher vom Plangebiet aus. Um dies auch zukünftig zu ermöglichen, wird ein 5m breiter Streifen entlang des Grabens ebenfalls als private Grünfläche Wohngarten, überlagert mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zugleich verläuft in diesem Bereich eine Gasleitung, deren Zugänglichkeit ebenfalls durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert wird.

Städtebaulicher Entwurf

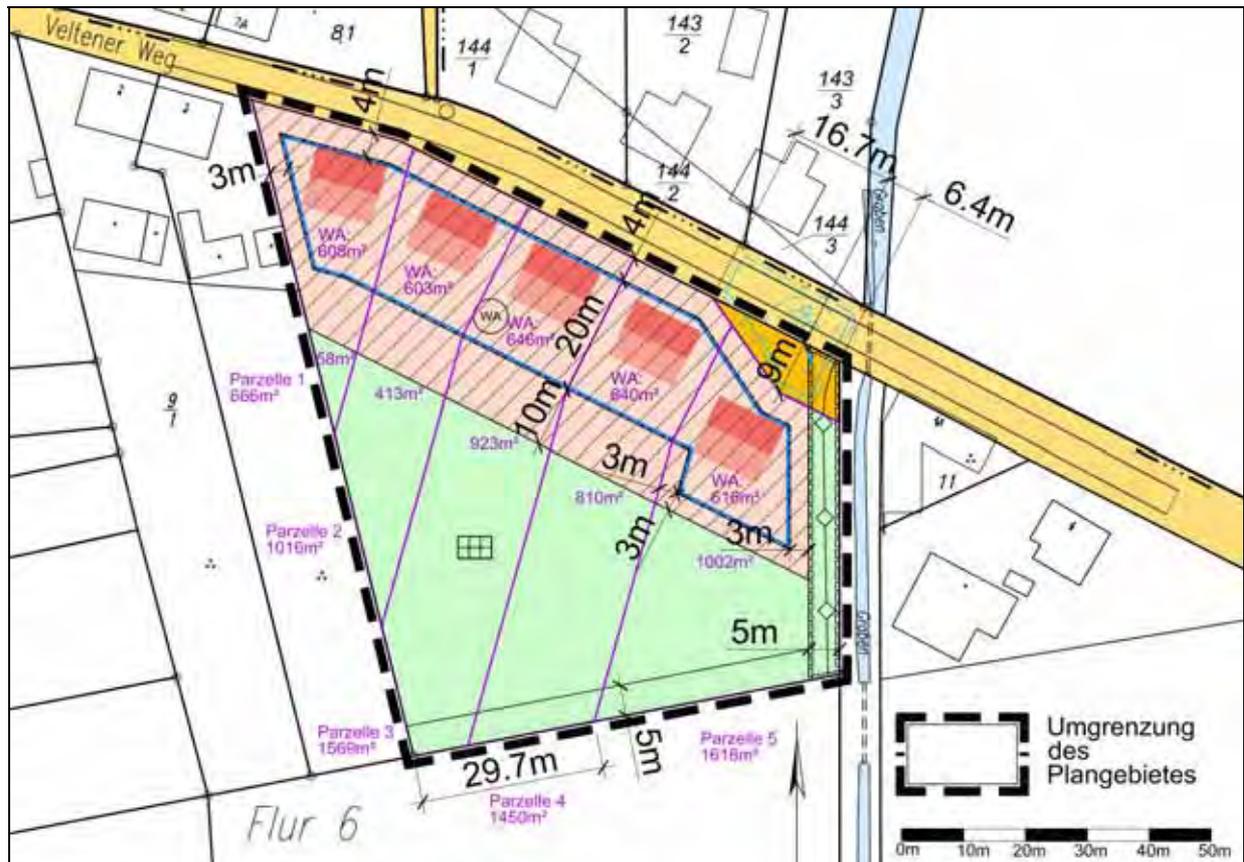
Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan soll die vorhandene Erschließung durch den Veltener Weg mit einem Wendeplatz ergänzt werden, welcher bereits in der Bauphase im Plangebiet das Wenden für die Baufahrzeuge ermöglichen soll und auch zukünftig durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, die Feuerwehr und andere dreiachsige Lkw genutzt werden kann.

Da das Plangebiet entlang des angrenzenden Veltener Weges eine Straßenfrontlänge von ca. 110m hat, bietet es bei einer ortsüblichen Grundstücksbreite von ca. 20m ausreichend Platz für 5 Baugrundstücke und einen Grünstreifen entlang des Grabens an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die Bebauung soll, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, in nur einer Baureihe entlang des Veltener Weges erfolgen. Die südlich anschließende Grünfläche kann als Wohngartenfläche den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden. Sie bildet einen landschaftsgerechten Übergang zur anschließenden Ackerfläche.

Bei insgesamt 0,31 ha Wohngebietsfläche und 0,32 ha privater Grünfläche Wohngarten ergeben sich bei der Bildung von 5 Grundstücken durchschnittliche Gesamtgrundstücksgrößen von 1.260 m², von denen durchschnittlich ein Anteil von 620m² als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes im Bauland liegt.

Die Zufahrt für den Wasser- und Bodenverband zur Pflege des Grabens, der östlich an das Plangebiet grenzt, sowie die Zugänglichkeit der Gasleitung, die entlang des Grabens verläuft, werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet. Die Fläche angrenzend an den Graben wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.



Städtebaulicher Entwurf

III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanzen sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

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

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

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

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

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

Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung der Wohngebietsfläche

Der Flächennutzungsplan stellt die insgesamt 0,65 ha große Fläche des Plangebietes etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche und im Übrigen als Grünfläche dar (sh. unter I/1.2). Dies entspräche einer Größe der Wohnbaufläche von ca. 0,325 ha, der die hier geplante Allgemeine Wohngebietsfläche von 0,31 ha etwa entspricht.

In der Begründung des FNP wird von einer Größe der Wohngebietsfläche von 0,2 ha ausgegangen. Bei einer Straßenfrontlänge des Plangebietes von 110m entlang des Veltener Weges würde sich hieraus eine Tiefe der Baugrundstücke von ca. 18 m ergeben. Dies entspräche jedoch nicht der zeichnerischen Darstellung des FNP, nach der die Wohnbaufläche im Plangebiet mit einer Tiefe von ca. 30m dargestellt ist. In der Begründung des FNP wird eine *Spiegelung der einreihigen Wohnbebauung* auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Nordseite des Veltener Weges als Planungsziel angegeben. Die Darstellung der Wohngebietsflächen erfolgt im FNP dem entsprechend auch auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden nördlichen Seite des Veltener Weges in gleicher Tiefe von ca. 30m. Da die hier vorhandenen Baugrundstücke zwischen 30m und 50 m tief sind, wird davon ausgegangen, dass die zeichnerische Darstellung in Verbindung mit der in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Planintention auf eine ortsübliche Baugrundstücktiefe von ca. 35m abzielt. Deshalb setzt der vorliegende Bebauungsplan die Wohngebietsfläche mit einer Tiefe von 34m fest. Er ist aus der betreffenden Darstellung des FNP entwickelt.

(sh. hierzu auch nachfolgend unter III / 3.1 zur Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl)

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

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

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

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

Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl

Da das Plangebiet entlang des angrenzenden Veltener Weges eine Straßenfrontlänge von ca. 110m hat, bietet es bei einer ortsüblichen Grundstücksbreite von ca. 20m ausreichend Platz für 5 Baugrundstücke sowie für einen Grünstreifen entlang des Grabens an der östlichen Plangebietsgrenze.

Auch die Bildung von nur 2 Baugrundstücken, von denen in der Begründung des FNP für die Ermittlung einer möglichen Zahl des extensiven Wohnungszuwachses in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung ausgegangen worden war, wäre auf der im FNP dargestellten Wohngebietsfläche möglich. Dies würde jedoch nicht der Vorgabe des FNP zum Lückenschluss mit ortsüblicher Bebauungsdichte im Plangebiet entsprechen. Das durch den FNP angestrebte Planungsziel der effektiven Nutzung der vorhandenen Erschließung durch den Veltener Weg könnte so kaum erreicht werden. (sh. auch unter III/2.)

Die Bebauung soll, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, in nur einer Baureihe entlang des Veltener Weges erfolgen. Die südlich anschließenden Grünflächen kann als Wohngartenfläche den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden. Bei insgesamt 0,31 ha Wohngebietsfläche und 0,32 ha privater Grünfläche Wohngarten ergeben sich bei der Bildung von 5 Grundstücken durchschnittliche Gesamtgrundstücksgrößen von 1.260 m², von denen durchschnittlich ein Anteil von 620m² als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes im Bauland liegt. Bei einer GRZ 0,25 ergibt sich hieraus eine durchschnittlich zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für das Hauptgebäude einschließlich Terrasse von 155 m². Dies ermöglicht auch die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden für

ebenerdiges Wohnen entsprechend den Bedürfnissen des zunehmenden Teils älterer Einwohner der Gemeinde Oberkrämer. Für Nebenanlagen, Stellplätze und weitere Anlagen gemäß §19(4) BauNVO dürfte bei diesem Berechnungsbeispiel (620 m² Wohnbaugrundstücksanteil) die Grundfläche um 50%, d.h. um ca.77,5 m² überschritten werden.

Der verbleibende Anteil von mindestens 62,5% der Grundstücksfläche des Wohnbaugrundstücksanteils müsste unversiegelt bleiben und wäre gärtnerisch zu gestalten. Auf dieser Fläche kann auch die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Nach den heute geltenden **Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung** ist die vorliegende Planung eine **Maßnahme der Innenentwicklung** und stellt in diesem Sinne **keine extensive Siedlungsentwicklung** dar.

Mit Schreiben vom 31.01.2013 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** die **Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** im Rahmen einer entsprechenden Anfrage der Gemeinde u. a. wie folgt mit: (sh. hierzu auch unter II./1.2)

„...“

Bewertung

Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar.

....“

*Das Plangebiet liegt im Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Vehlefanzen. Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, **gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen**, die als Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen, kann die Planungsabsicht **ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden**.*

...“

Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I./ 3.2 dargelegt.

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (I. / 4.2). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die Umgebungsbebauung des Plangebietes ebenfalls ein- bis zweigeschossig ist.

Durch die geplanten privaten Grünflächen Wohngarten, die zwischen dem Landschaftsraum und den Wohnbaugrundstücken liegen, in Verbindung mit den hier zur Abgrenzung gegenüber den freien Ackerflächen festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist eine Fernwirkung der geplanten Bebauung kaum zu erwarten. Das angrenzende Siedlungsbild weist verschiedenartige Gebäudetypen mit ein- und zweigeschossiger Bebauung auf, sodass weitere Baukörper mit ein bzw. zwei Vollgeschossen auch das Ortsbild nicht wesentlich verändern würden.

Um in diesem Rahmen eine angemessene individuelle Gebäudegestaltung zu ermöglichen, die auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht ausschließt, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III / 4.1 Bauweise

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

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

Auf Grund der festgesetzten GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,25 kaum möglich sein, da für Reihemittelhäuser i. d. R. eine höhere GRZ erforderlich ist.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl GRZ sind die Grundstücksanteile, die als Grünflächen festgesetzt sind, nicht mitzurechnen. Terrassen zählen i. d. R. zur Hauptanlage und sind bei der anzurechnenden Grundfläche baulicher Anlagen für die Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Reihenhäuser haben typischerweise Gebäudetiefen zwischen 9 und 12m zuzüglich 2 bis 4m tiefer Terrassen, die mit auf die Grundfläche der Hauptanlage anzurechnen sind. Hieraus ergeben sich für Reihenhäuser (einschließlich Terrassen) typische Tiefen der bebauten Grundflächen zwischen **11m** und **16m**. Reihemittelhäuser grenzen i. d. R. an beide seitliche Grundstücksgrenzen. Bei einer Baugrundstückstiefe von 34m ergibt sich unter diesen Umständen, unabhängig von der Breite des Reihemittelhausgrundstücks, bei 9m Bebauungstiefe eine GRZ 0,32 und bei 16m Bebauungstiefe eine GRZ 0,47. Bei einer festgesetzten GRZ 0,25 wäre eine solche Bebauung demnach nicht möglich.

Bei 34m Baugrundstückstiefe und einer GRZ 0,25 wäre die Errichtung von Reihemittelhäusern nur dann möglich, wenn diese einschließlich Terrasse eine Bebauungstiefe von 8,5m unterschreiten würden. Das ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch wirtschaftlich nicht sinnfälliger und auch nicht bedarfsgerecht.

Wie unter I / 4.2 dargestellt, sind in der Umgebung des Plangebietes am Veltener Weg auch Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauungen vorhanden. Da die Planintention des Flächennutzungsplanes auf einen Lückenschluss mit ortsüblicher Bebauung abzielt, ergibt sich auch insofern kein Erfordernis zur Einschränkung der festgesetzten Bauweise.

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

III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Veltener Weg) bzw. zur geplanten Straßenverkehrsfläche (Wendeplatz) hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 4m ein, um eine ortsübliche Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Der Abstand der Baugrenze von 3m zur westlichen Plangebietsgrenze entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe in offener Bauweise nach §6(6)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach BbgBO erforderlich werden. An der östlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze mit 3m Abstand zur Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, die entlang des Grabens geplant ist. Hierdurch wird ein Abstand von 8m zwischen dem Grabenflurstück und den geplanten Hauptgebäuden planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entlang des Veltener Weges mit 20m Tiefe und im Bereich des Wendeplatzes mit 18m Tiefe festgesetzt. Hierdurch wird ein Spielraum für die zukünftige Bebauung im Plangebiet belassen und zugleich eine Bebauung in einer Baureihe straßenbegleitend entlang des Veltener Weges planungsrechtlich gesichert.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

III / 5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil einer ungegliederten Ackerfläche. Die Geländehöhe fällt in nördlicher Richtung zum Veltener Weg und in östlicher Richtung zum angrenzenden Entwässerungsgraben geringfügig ab.

Da der Boden sehr bindig ist, versickert das Niederschlagswasser auf der Ackerfläche nur sehr langsam. (sh. unter I./ 5.3 und 6.1). Im Frühjahr nach der Schneeschmelze sowie nach Starkregenfällen ist der Ackerboden aufgeweicht. Entsprechend des natürlichen Geländegefälles bilden sich dann oberflächige Blänken im Norden und Nordosten des Plangebietes nahe dem Veltener Weg.

Entsprechend den Angaben des Fachinformationssystems Boden (sh. unter I./ 6.1) kommt es im Nordosten des Plangebietes zu Bodenauftrag durch Wasser (Akkumulation). Hier wird der Boden abgelagert, den das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aus dem westlichen und südlichen Teil des Plangebietes sowie von den südlich angrenzenden Ackerflächen abgetragen hat. Darüber hinaus sind nach den Angaben des Fachinformationssystems Boden das Plangebiet und die südlich angrenzende Ackerfläche stark winderosionsgefährdet.

Um Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser, ggf. im Zusammenwirken mit Bodenab- und auftrag zu vermeiden ist es erforderlich, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen **Grünflächen** als Übergang zwischen Wohnnutzungen und angrenzendem Acker so herzustellen, dass ein Zulauf des Niederschlagswassers zu den Wohngrundstücken verhindert wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend dem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die hiervon betroffene Fläche von der Zulässigkeit für Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser ausgenommen. (sh. unter III / 8.

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

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

Eine Regelung zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

III / 6. Private Grünfläche Wohngarten

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes setzt der vorliegende Bebauungsplan als Übergang zwischen Wohnbaugrundstücken und südlich angrenzender Ackerfläche eine private Grünfläche Wohngarten fest.

Um den angestrebten grüne geprägten Charakter dieser Fläche planerisch zu sichern und zugleich eine zweckentsprechende Nutzung zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu den zulässigen baulichen Nutzungen auf dieser Fläche. Die Festsetzungen orientieren sich an den für Gärten typischen Bebauungen und begrenzen die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf insgesamt 10% der Grünfläche. Somit bleibt ein Anteil dieser Fläche von 90% unbebaut und ist gärtnerisch zu gestalten. Dies könnte auch durch eine naturnahe landschaftsparkartige Gestaltung geschehen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß §9 BauGB keine Grundstücksteilung fest. Er regelt auch nicht, wie groß die jeweiligen Anteile der privaten Grünflächen Wohngarten sein sollen, die den einzelnen Baugrundstücksflächen zugeordnet werden. Sofern die Grünflächenanteile sehr klein sind, ist die Errichtung baulicher Anlagen auf den Grünflächenanteilen für eine zweckentsprechende Nutzung dieser Grundstücksanteile auch nur in sehr geringem Umfang erforderlich. Bei sehr großen Grünflächenanteilen ergäbe sich zweckentsprechend auch eher ein Bedarf zur Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grünflächenanteil. Dem trägt der Bebauungsplan mit der Begrenzung der maximal zulässigen Bebauung der Grünflächenanteile von 10% ihrer jeweiligen Fläche angemessenen Rechnung.

Für sehr kleine Grünflächenanteile ergibt sich hieraus gegebenenfalls auch, dass die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung von 24m² nicht ausgeschöpft werden kann.

(zur Niederschlagsentwässerung sh. unter III/5.)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung der Gärten und Wohnnutzungen gegenüber der angrenzenden Ackerfläche eine Gehölzpflanzung festgesetzt, die durch die Grundstückseigentümer selbst herzustellen ist. Sie soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Durchwurzelung verbessern und der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen wirken.

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

Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz, der unter I/8. Bestandteil dieser Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

Gehölze

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)
- Gehölzpflanzungen als freiwachsende Hecke zur Grundstückseinfriedung der Wohnbaugrundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum (Festsetzung im Bebauungsplan)

Für die Gehölzpflanzungen wurde auf Arten aus dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 46 vom 19. November 2008) zurückgegriffen. Um bei der Heckenpflanzung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu belassen, sind die festgesetzten Arten nur zu mindestens 50% der festgesetzten Pflanzungen zu verwenden. Da bisher im Plangebiet bis auf wenige Obstbäume nahezu keine Gehölze vorhanden sind, stellt die Festsetzung in Bezug auf das Angebot autochthoner Gehölze im Plangebiet eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Neben dem Artenschutz sollen die Gehölzpflanzungen die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Durchwurzelung verbessern und der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen wirken. Da insbesondere diese Schutzfunktion mit Beginn der geplanten Nutzungen im Plangebiet erforderlich sind, soll die Pflanzung der Hecke innerhalb eines Jahres nach Errichtung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück erfolgen. Auch Nebenanlagen einschließlich Grundstückseinfriedungen sind bauliche Anlagen.

Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.
- Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest.

III / 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der innerhalb der Fläche verlegten Gasleitung

Innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich eine **Gasleitung der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH**, die im Bebauungsplan dargestellt ist. Hierfür besteht bereits eine Dienstbarkeit, in der u. a. festgelegt ist:

Die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 2,0 m Breite (Schutzstreifen) eine unterirdische Leitung nebst Kabel und Zubehör (Anlage) zu betreiben, dauernd zu belasten und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Zu den gefährdenden Einwirkungen gehören auch Bodenauf- und abträge.

Auf dem 2,0 m breiten Schutzstreifen, dessen Außengrenzen beiderseits der Rohrachse in einem Abstand von 1,00 m verlaufen, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb der Leitung behindern. Zu den gefährdenden Einwirkungen gehören auch Bodenauf- und -

abträge. Sind entlang der Leitung in einem Abstand < 2,50 m zur Rohraußenkante Baumpflanzungen geplant, sind diese mit NBB abzustimmen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu treffen.
(sh. hierzu auch unter I /5.2.2, hier Stellungnahme der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** vom 31.05.2013)

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit Schreiben vom 27.05.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

durch den oben genannten Bebauungsplan werden Belange unseres Verbandes berührt.

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den Vorflutgraben L 089 an.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung ist die Benutzung des westlichen Uferrandstreifens erforderlich.

Der westliche Uferrandstreifen ist mit einer Mindestbreite von 5m zur Durchführung der Gewässerunterhaltung freizuhalten und dauerhaft zu sichern.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.“

Berücksichtigung: Entlang des Grabens setzt der Bebauungsplan auf einer Breite von 5m eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht fest, dass u. a. der Unterhaltung des Grabens dient. Zur Niederschlagsentwässerung sh. unter I. / 5.3 sowie III./ 5.)

III / 9. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. (sh. auch I/5.4)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

III./ 10. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Fläche für die Landwirtschaft (Intensivacker)	0,65	0,0	- 0,65
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	0,31	+ 0,31
private Grünfläche Wohngarten	0	0,32	+ 0,32
Straßenverkehrsfläche	0	0,02	0,02
gesamt	0,65	0,65	+/- 0

III./ 11. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung des erforderlichen Wendeplatzes sowie die Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag einem privaten Erschließungsträger übertragen.

Voraussetzung für die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gemäß §30 BauGB neben der Übereinstimmung mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die gesicherte Erschließung.

IV. Auswirkungen der Planung

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, einer privaten Grünfläche und der erforderlichen Herstellung eines Wendeplatzes als Ergänzung der vorhandenen Erschließung über den Veltener Weg geschaffen.

Entsprechend der Planintention des Flächennutzungsplanes wird eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Veltener Weg) durch eine ortsübliche straßenbegleitende Bebauung ermöglicht, mit der die ca. 110m breite Bebauungslücke im Plangebiet geschlossen wird.

Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche bereitet der Bebauungsplan eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung im geplanten Wohngebiet vor. Er trägt dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung und der Nutzungsintensivierung im Bereich vorhandener Erschließung sowie einem Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanzen angemessene Rechnung.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche Wohngarten sichert planungsrechtlich einen landschaftsgerichteten Übergang zwischen Wohnbaugrundstücken und südlich angrenzender Ackerfläche.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung der Gärten und Wohnnutzungen gegenüber der angrenzenden Ackerfläche eine Gehölzpflanzung festgesetzt, die durch die Grundstückseigentümer selbst herzustellen ist. Sie soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Durchwurzelung verbessern und der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen wirken.

Die Herstellung des Wendeplatzes soll in einem Erschließungsvertrag mit einem privaten Erschließungsträger vereinbart werden. Konflikte wegen fehlender Wendemöglichkeiten für Lkw werden so auch in der Bauphase der geplanten Bauvorhaben im Plangebiet vermieden.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des bindigen Bodens im Bereich des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der durch den Wasser- und Bodenverband gepflegt wird. Da auf der gegenüberliegenden östlichen Seite des Grabens Wohnbebauung mit geringem Abstand zum Graben vorhanden ist, erfolgt die Grabenpflege bisher vom Plangebiet aus. Um dies auch zukünftig zu ermöglichen, wird ein 5m breiter Streifen entlang des Grabens ebenfalls als private Grünfläche Wohngarten, überlagert mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zugleich verläuft in diesem Bereich eine Gasleitung, deren Zugänglichkeit ebenfalls durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert wird.

Durch die vorliegende Planung wird eine Fläche von 0,65 ha Größe, die bisher als Intensivacker genutzt wird, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der Lage der Fläche im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen Erschließung durch den Veltener Weg wird auf dieser Fläche die Nutzung als Wohngebiets- und Grünfläche der Vorrang vor der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 12.02.2013 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„Belange des Bereichs Landwirtschaft

...

Das Grundstück wird nach den aktuell vorliegenden Daten landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage und Größe der Vorhabensfläche gibt es zum Bebauungsplan keine Einwände.

...

Belange des Allgemeinen Ordnungsrechtes

Sollten durch die geplante Bebauung der Jagdgenossenschaft Vehlefanzen bejagbare Flächen entzogen werden, ist zu empfehlen, diese am verfahren zu beteiligen.“

Es erfolgt eine Beteiligung der Jagdgenossenschaft gemäß §4(2) BauGB.

Da die geplante Wohnnutzung eine Lücke in der vorhandenen Siedlungsstruktur schließt, in der i. d. R. keine Jagdausübung erfolgt und da zwischen der geplanten Wohngebietsfläche und der Ackerfläche eine private Grünfläche Garten als Übergangsbereich festgesetzt wird, sind Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Jagdausübung bisher nicht erkennbar.

V./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm ei-

ne zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

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

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

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

Durch die Begrenzung des Maße der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen für die private Grünfläche trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung. Die bauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Planung auf jene Bereiche beschränkt, die durch den Veltener Weg bereits erschlossen sind. Die erforderliche Ergänzung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche durch einen Wendeplatz für Lkw wird auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. In sofern minimiert der vorliegende Bebauungsplan auch Eingriffe durch die Neuanlage von Erschließungsanlagen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Intensivacker genutzt wird. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird die im FNP und LP dargestellt Grünfläche, die einen Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und der angrenzenden Ackerfläche bilden soll, im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt. Darüber hinaus wird ein 5m breiter Streifen angrenzend an den Graben östlich des Plangebietes, der durch den Wasser- und Bodenverband zur Grabenpflege genutzt wird, ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird dem Grundsatz der Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bereits im Planungskonzept Rechnung getragen.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmen geeignet drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu vermeiden:

Gehölze

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

- Gehölzpflanzungen als freiwachsende Hecke zur Grundstückseinfriedung der Wohnbaugrundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum (Festsetzung im Bebauungsplan)

Für die Gehölzpflanzungen wurde auf Arten aus dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 46 vom 19. November 2008) zurückgegriffen. Um bei der Heckenpflanzung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu belassen, sind die festgesetzten Arten nur zu mindestens 50% der festgesetzten Pflanzungen zu verwenden. Da bisher im Plangebiet bis auf wenige Obstbäume nahezu keine Gehölze vorhandenen sind, stellt die Festsetzung in Bezug auf das Angebot autochthoner Gehölze im Plangebiet eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Neben dem Artenschutz sollen die Gehölzpflanzungen die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Durchwurzelung verbessern und der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen wirken.

Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest.

Planverfasser:
Juli 2013

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- 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)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2005 (GVBl.I/05, [Nr. 16], S.218), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15])
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) (soweit noch wirksam)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (soweit in Kraft)

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefan
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefan
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Bebauungsplan Nr. 49/2013 „Wohnbebauung Am Veltener Weg“
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO**

(Satzung Juli 2013)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

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

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

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

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Wohngarten, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sind Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser herzustellen, soweit dies zur Gewährleistung einer ungehinderten Wohnnutzung auf den Wohnbaugrundstücken erforderlich ist.

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

5. Private Grünfläche Wohngarten (§9(1)15. BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Wohngarten“ ist, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung mit maximal 24m² bebauter Grundfläche und maximal 3,5m Gebäudehöhe.
- Gartenfreisitze mit und ohne Überdachung, Gartenwege

- Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser

Die insgesamt bebaute Grundfläche auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten. Hierauf nicht anzurechnen sind Flächen von Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser.

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

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sind Gehölze der nachfolgend genannten autochthonen Arten gemäß dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 46 vom 19. November 2008) zu erhalten bzw. für mindestens 50% der Anpflanzungen zu verwenden.

Es ist mindestens 1 Stück Gehölz je 1,5 m² der betreffenden Fläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung muss innerhalb eines Jahres nach Errichtung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück erfolgen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)

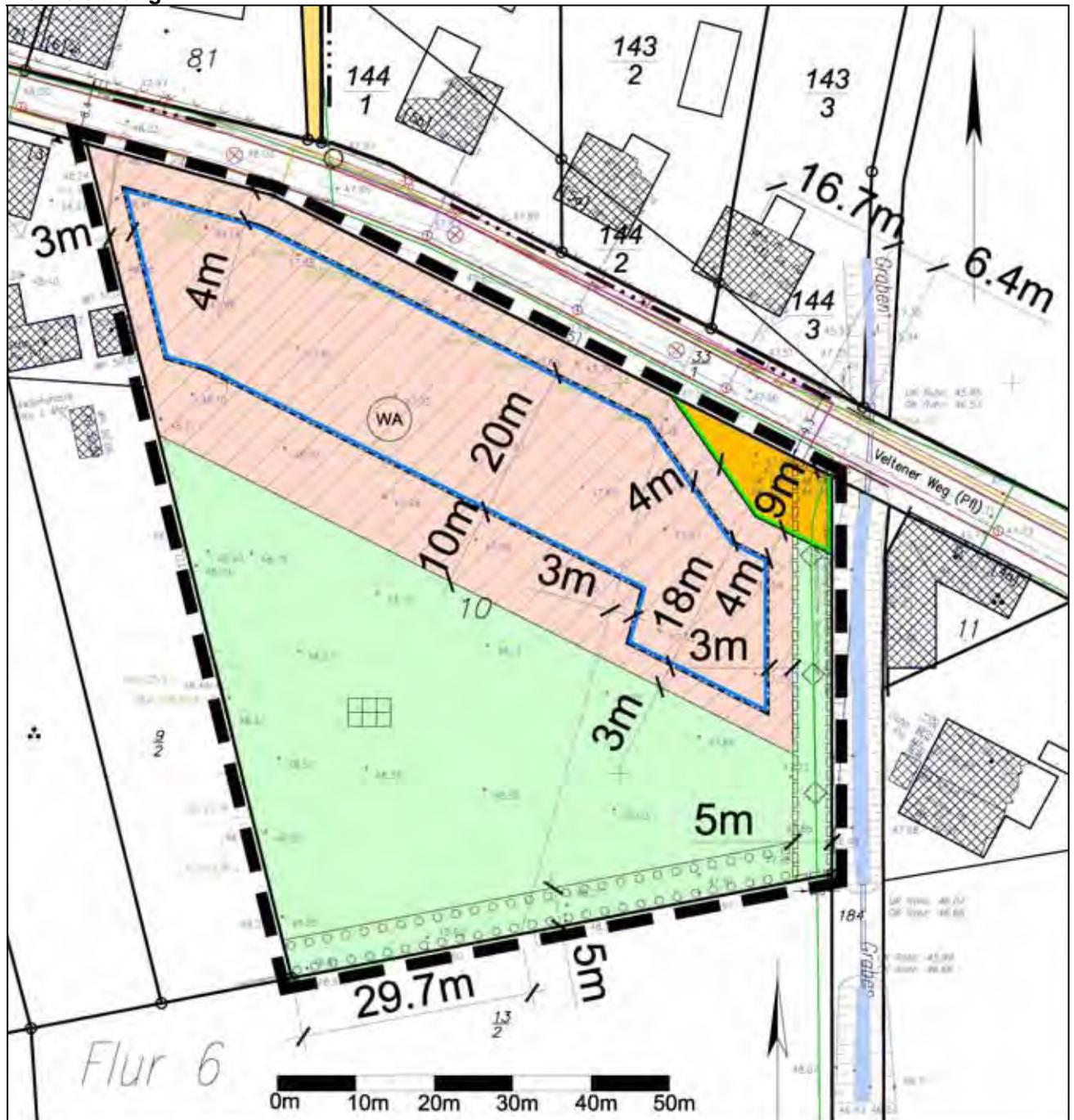
Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der innerhalb der Fläche verlegten Gasleitung

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Hauptversorgungsleitung (§9 (1) 13. BauGB)
 unterirdisch

Grünflächen (§9(1)15. BauGB)
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Wohngarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a)

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
 Mit Gef-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr.21

Hinweisliche Darstellung
 3m // Maßangabe in Meter
 ——— Bemessung Höhenlinie

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücknummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Zäunung / Mauer
- vorhandener Baum mit Angabe Art / Stammumfang / Kronendurchmesser
- Böschung
- Verorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes
 - Gas-Hochdruckleitung
 - Gas-Mitteldruckleitung
 - Gas-Leitung geplant
 - Wasser-Leitung

Anlage

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

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

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

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

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

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

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

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

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005
gez. Jilg
Bürgermeister

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

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

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
 1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
 1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
 2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
 3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
 4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
 5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
 6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
 1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

§ 4 Verbote, zulässige Handlungen

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
 3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
 4. Ausbringen von Herbiziden;
 5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
 6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;

7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.
- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
 2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
 3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
 2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
 3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
 4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010
 Peter Leys
 Bürgermeister