

**Gemeinde Oberkrämer**  
Landkreis Oberhavel



**Bebauungsplan Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefan**

Begründung einschließlich Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: September 2020

# Gemeinde Oberkrämer

Landkreis Oberhavel

## Bebauungsplan Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefan

Begründung einschließlich Umweltbericht

### Verfahrensträger:

**Gemeinde Oberkrämer**

OT Eichstädt  
Perwenitzer Weg 2

16727 Oberkrämer

Ansprechpartner SB Bauleitplanung: Frau Draeger, Tel. 0 33 04 / 39 32-35

### Bearbeitung:

#### **Dr. Szamatolski + Partner GbR**



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

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

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

## Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Planung .....	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2	Ausgangssituation.....	4
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	4
2.2	Bebauung und Nutzung, Geländehöhen .....	5
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.4	Ver- und Entsorgung .....	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
2.6	Altlasten, Kampfmittelbelastung .....	11
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	12
2.8	Eigentumsverhältnisse .....	12
3	Planungsbindungen .....	13
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	13
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	13
3.3	Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel .....	14
3.4	Flächennutzungsplan .....	14
3.5	Landschaftsplan.....	15
3.6	Satzungen der Gemeinde Oberkrämer.....	16
3.7	Fachplanungen .....	16
4	Planungskonzept.....	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	18
4.2	Städtebauliches Konzept.....	18
5	Planinhalt (Abwägung und Begründung) .....	19
5.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	19
5.1.1	Art der Nutzung.....	19
5.1.2	Maß der Nutzung .....	20
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	21
5.2	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	21
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	21
5.4	Verkehrsflächen .....	22
5.5	Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	22
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
5.5.2	Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen.....	25
5.6	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
5.7	Immissionsschutz.....	25
5.8	Hinweise .....	26
5.9	Planunterlage.....	26
5.10	Flächenbilanz.....	27
6	Auswirkungen der Planung .....	28
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen .....	28
6.2	Verkehr .....	28
6.3	Ver- und Entsorgung .....	28

6.4	Soziale Infrastruktur.....	28
6.5	Umwelt, Natur und Landschaft.....	29
6.6	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	29
7	Umweltbericht.....	30
7.1	Einleitung.....	30
7.1.1	<i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....</i>	<i>30</i>
7.1.2	<i>Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....</i>	<i>31</i>
7.1.3	<i>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....</i>	<i>33</i>
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	34
7.2.1	<i>Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....</i>	<i>34</i>
7.2.2	<i>Auswirkungen auf den Flächenverbrauch .....</i>	<i>34</i>
7.2.3	<i>Schutzgut Boden .....</i>	<i>34</i>
7.2.4	<i>Schutzgut Wasser .....</i>	<i>35</i>
7.2.5	<i>Schutzgut Klima und Lufthygiene.....</i>	<i>36</i>
7.2.6	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....</i>	<i>37</i>
7.2.7	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung).....</i>	<i>39</i>
7.2.8	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....</i>	<i>40</i>
7.2.9	<i>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....</i>	<i>41</i>
7.2.10	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>42</i>
7.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	42
7.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung.....	43
7.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	43
7.5.1	<i>Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....</i>	<i>43</i>
7.5.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</i>	<i>45</i>
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
7.7	Zusätzliche Angaben .....	47
7.7.1	<i>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>47</i>
7.7.2	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....</i>	<i>47</i>
7.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	48
7.9	Referenzliste der Quellen .....	49
8	Verfahren.....	52
9	Rechtsgrundlagen.....	53

Anhang:                    Textliche Festsetzungen  
                                  Bestandskarte zum Umweltbericht

# 1 Gegenstand der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 5. September 2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur, entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberkrämer.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche erfordert, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Gemäß Aufstellungsbeschluss erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Kapitel 7).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wurden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Mit der im Aufstellungsverfahren vorgenommenen Erweiterung umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ das **Flurstück 98** der **Flur 5** in der **Gemarkung Vehlefanzen** vollständig sowie das **Flurstück 94** der Flur 5 in der Gemarkung Vehlefanzen teilweise.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die nördliche Hälfte des Flurstücks 98. Die Erweiterung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Ausgleichsflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

des Bebauungsplans. Damit wird auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen, der für den nördlichen Rand des Siedlungsgebietes eine Eingrünung vorsieht.

Zudem erfolgte eine Einbeziehung der östlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die Einbeziehung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße „Am Vogelsang“ dient der Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücksflächen. Die Straße „Am Vogelsang“ war in den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Bärenklauer Straße“ von 1995 nicht einbezogen.



**Abb. 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans 68 / 2019 "Wohnbebauung Am Vogelsang" im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer mit der vorgesehenen Erweiterung (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ wird damit wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die östliche Begrenzung der Straße „Am Vogelsang“ (Flurstück 94, Flur 5, Gemarkung Vehlefanzen),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 97, Flur 5, Gemarkung Vehlefanzen,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 99, Flur 5, Gemarkung Vehlefanzen,
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 122, Flur 5, Gemarkung Vehlefanzen,

Die Größe Geltungsbereichs beträgt rund **0,57 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Straßenflurstücks „Am Vogelsang“.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **139 m** in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Straße und rund **36 m** in Ost-West-Ausrichtung westlich der Straße bzw. rund 41 m einschließlich der Straße.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer im Siedlungsgebiet nördlich der Bärenklauer Straße.

Das östlich angrenzende Siedlungsgebiet um die Straßen „Am Kienluch“ wurde auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes seit Mitte der 1990er Jahre als Einfamilienhausgebiet in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern städtebaulich entwickelt. Das westlich gelegene Siedlungsgebiet um die Straßen „Am Gesundbrunnen“ wird ebenfalls von neu errichteten Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Entlang der südlich verlaufenden Bärenklauer Straße (K6506) befindet sich vereinzelt noch eine ländlich geprägte Wohnbebauung.

Die Entfernung zum alten Dorfkern von Vehlefanz beträgt rund 1.700 m. Der Abstand zur südlich verlaufenden Bärenklauer Straße (K6506) beträgt rund 100 m.



**Abb. 2:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Die südlich angrenzenden Grundstücke entlang der Straße „Am Vogelsang“ werden von Wohnnutzungen mit Einzelhäusern und Gärten geprägt. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.



## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang unbebaut und werden aktuell als Wiese genutzt. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze besteht eine Einfriedung. Gemäß Hinweis des Bereichs Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht angezeigt. Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Lage der Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang ist davon auszugehen, dass die Flächen nicht bejagt werden. Der Landesjagdverband wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Nach Hinweis des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht des Landkreises Oberhavel kann aufgrund der Lage der Flächen nicht ausgeschlossen werden, dass diese weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Straße „Am Vogelsang“ ist in einer Breite von rund 3,50 m mit einer Asphaltdecke befestigt mit einem beidseitigen, schmalen Grünbankett. Die Straßenhöhen entsprechen der angrenzenden Geländehöhen. Im Bereich der Anbindung der Straße „Am Kienluch“ an die Straße „Am Vogelsang“ liegt die Fahrbahnhöhe bei 46,67 m.



**Abb. 3:** Blick von der östlichen Grundstücksgrenze über das Grundstück nach Nordwesten (Foto: Dr. Szamatolski + Partner 2019)

Das Gelände ist annähernd eben und steigt in Richtung Norden leicht an. Die Geländehöhen liegen bei rund 46,4 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 an der

südlichen Grundstücksgrenze, rund 47,0 m im mittleren Bereich und rund 47,5 m an der nördlichen Grundstücksgrenze.



**Abb. 4:** Blick von der nordwestlichen Grundstücksgrenze über das Grundstück nach Südosten (Foto: Dr. Szamatolski + Partner 2019)

### 2.3      Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die rund 5 m breite öffentliche Straße „Am Vogelsang“ (Flurstück 94 und 95, Flur 5, Gemarkung Vehlefanze), die rund 100 m südlich an die als Kreisstraße klassifizierte Bärenklauer Straße (K6506) anbindet. Die Straße „Am Vogelsang“ erschließt im Weiteren eine im Außenbereich gelegene Splittersiedlung und endet als Stichstraße rund 200 m nördlich mit einer Wendeanlage. **Über die auf Höhe des Plangebietes an die Straße „Am Vogelsang“ anbindende Straße „Am Kienluch“ besteht eine Ringverbindung zum östlich gelegenen Abschnitt der Bärenklauer Straße.** Zur Planungsabsicht bestehen gemäß Hinweis der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel straßenbehördlich keine Bedenken.

Über die Kreisstraße 6506 und die Landesstraße 17 ist das Plangebiet direkt in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 3 km.

Die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg beträgt rund 13 km, die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 20 km.

Über den rund 0,5 km entfernten Haltepunkt Vehlefanzen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit stündlichen Verbindungen nach Hennigsdorf bzw. Kremmen mit Anschluss in Richtung Berlin bzw. Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Über die Haltestelle „Kienluch“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow). Weitere Buslinien verkehren von den Haltestellen „Vehlefanzen Schule“ (Buslinie 812 OT Neu-Vehlefanzen – OT Bötzwitz über alle Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer) und „Am Anger“ (Buslinie 814 Kremmen Bahnhof – Vehlefanzen - Hennigsdorf).

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte eine Beteiligung der für die Gemeinde zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **Trink- und Schmutzwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH). Im Straßenraum der Straße „Am Vogelsang“ befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die geplanten Einfamilienhäuser können gemäß Stellungnahme der OWA GmbH auf Antrag an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für den Ortsteil Vehlefanzen durch den Zweckverband Kremmen. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet und somit für die Grundstücke im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Straße „Am Kienluch“ zu erfolgen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

### **Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sind die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

### **Elektroenergie und Erdgas**

Im Straßenraum der Straße „Am Vogelsang“ befindet sich eine Niederspannungs-Elektrleitung. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist gemäß Stellungnahme der E.DIS AG, in Abhängigkeit von der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, eventuell der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.

Das Siedlungsgebiet ist grundsätzlich an die Gasversorgung angeschlossen. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Im Straßenraum der Straße „Am Vogelsang“ befindet sich bis auf Höhe des südlich angrenzenden Wohngrundstücks eine Erdgasleitung (Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar). Eine weitere Erdgasleitung befindet sich im östlich angrenzenden Straßenraum der Straße „Am Kienluch“.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Straßenraum der Straße „Am Vogelsang“ verlaufen gemäß Stellungnahme der Telekom Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke werden Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung gestellt. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises sowie der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger sind Verkehrsflächen 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 anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 2006) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die rund 5 Meter breite öffentliche Straße Am Vogelsang, welche mit einer Wendeanlage endet. Sofern bei der weiteren Planung die Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen von Seiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Ein Ausbau der nördlich in einer Entfernung von rund 200 m vorhandenen Wendeanlage für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Über die auf Höhe des Plangebietes an die Straße „Am Vogelsang“ anbindende Straße „Am Kienluch“ besteht für das Befahren mit Müllfahrzeugen zusätzlich zu der vorhandenen Wendeanlage eine Ringverbindung zum östlichen Abschnitt der Bärenklauer Straße.

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

### **Brandschutz**

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme der OWA GmbH ist die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über den Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes der Straße Am Kienluch gewährleistet.

Zudem wurde die zuständige Brandschutzdienststelle im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Gemäß Hinweis des Bereiches Brandschutz des Landkreises Oberhavel bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes zur Planung keine Bedenken.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Vehlefanzen im Naturraum des Ländchen Glien. Das Geländerelev ist eben und steigt nach Nordosten leicht an. Nördlich und östlich in rund 1 km Entfernung beginnt die Niederungslandschaft der Zehdenick-Spandauer Havelniederung mit dem Kienluch.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) in einer Entfernung von rund 5.300 m nordöstlich sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-

Gebiet) „Rhin-Havelluch (DE 3242-421) in einer Entfernung von rund 7.500 m nordwestlich.

Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde befinden sich die Flächen gemäß Biotopverbundkonzept des Landkreises Oberhavel von 2006 im Bereich einer großräumigen Entwicklungsfläche des Biotopverbundes zur Sicherung und Entwicklung der Rotbauchunkenvorkommen und des Landschaftswasserhaushaltes.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem Biotoptyp 051122 *Frischwiesen, verarmte Ausprägung* zuzuordnen. Der Straßenraum ist dem Biotoptyp 12612 *Straßen mit Asphaltdecken, ohne Baumbestand* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind dem Biotoptyp 12261 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen, die westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 051122 *Frischwiesen, verarmte Ausprägung*, die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 09130 *intensiv genutzte Äcker*.

Im Plangebiet befinden sich fünf kleinere Laubbäume (Pflaumen- bzw. Mirabellenbäume, Eschenahorn) mit einem Stammumfang zwischen 60 cm und 70 cm und einem Kronendurchmesser zwischen 6 m und 8 m, eine Blaufichte sowie zwei Spätblühende Traubenkirschen und ein Holunderstrauch.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Untersuchung der Flächen insbesondere zum Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen (alnus – Arbeitsgemeinschaft Landschafts-, Natur- und Umweltschutz, Büro Hoffmann & Linge; vgl. Kap. 7.2.6). Nach den Ergebnissen der Begehungen kann ein Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund regelmäßiger Mahd und der Lage der Flächen im Siedlungszusammenhang mit einem hohen Aufkommen an Katzen und Hunden ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von allgemein häufigen, störungsempfindlichen Gebüsch- bzw. Baumbrütern in den Bäumen ist grundsätzlich möglich, es wurden jedoch keine Nester aufgefunden. Für Höhlenbrütern bieten die jungen Bäume keine Brutmöglichkeiten. Eine Bedeutung der Flächen für Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden. Die strukturalmen Wiesen eignen sich nicht für Reptilien. Eine Bedeutung der Flächen als Amphibienlebensraum wird ebenfalls ausgeschlossen. Gemäß Einschätzung des anerkannten Artenschutzsachverständigen kann ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap. 7.2.7).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande auf denen sich überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden gebildet haben. Die Bodenzahlen liegen überwiegend bei 30 – 50, verbreitet unter 30. Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und haben kein oder nur kleinflächig Retentionspotential. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist hoch (> 201 mm/a).

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 5 m und 10 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Siedlungsgebiet östlich der Straße „Am Vogelsang“ wird durch einen im Mai 2020 trockengefallenen Entwässerungsgraben begrenzt. Klimatisch ist das am Siedlungsrand gelegene Plangebiet den gering bis mäßig belasteten Siedlungsbereichen zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der von der Kreisstraße oder der Bahnstrecke ausgehenden Schallbelastungen. Nach derzeitigem Stand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt. Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang von mäßig verdichteter Einzelhausbebauung mit Gartennutzungen zum landwirtschaftlich geprägten und weitgehend ausgeräumten Landschaftsraum der flachwelligen Grundmoränenplatte des Ländchens Glien.

Weitere schutzgutbezogene Ausführungen zu Umwelt, Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht in Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen. Der Umweltbericht wird im Laufe des Planverfahrens fortgeschrieben.

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Gemäß Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden die Flächen nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher zur Planung keine Bedenken. Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Flächen befinden sich nach derzeitigem Stand außerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten. Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Stand auch keine Bodendenkmale. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 98 der Flur 5 befindet sich in Privateigentum. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde bekannt. Die der Erschließung dienenden Straßenflurstücke 94 und 95 der Flur 5 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer.

Eigentum des Landkreises Oberhavel ist gemäß Hinweis des Bereiches Bildung und Gebäudeverwaltung von der Planungsabsicht nicht betroffen.



## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im **Außenbereich** der Gemeinde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die südlich angrenzenden Flächen sind den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen und sind von Wohnnutzungen geprägt. Die östlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des 1995 in Kraft getretenen und inzwischen vollständig umgesetzten **Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Bärenklauer Straße“**. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, gegliedert nach Baugebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und 0,3, der Zulässigkeit von einem oder zwei Vollgeschossen sowie Einzel- und Doppelhäusern als Bauweise.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer** sind die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR liegt das Plangebiet **innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung** und zählt somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt und ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich ist.

Auch der Grundsatz G 5.1 LEP HR zur Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und Ziel Z 5.2 zum Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Gemäß **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 6. November 2019 (Gesch.-Z.: GL5.12-46113-011-0722/2019) lässt die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW)** vom 21. November 2018. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung". Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12. Februar 2020 und 21. Juli 2020 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auch gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 4. März 2020 und 30. Juni 2020 ist die Planung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar.

### **3.3 Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel**

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

Die Gemeinde Oberkrämer wird in der Kreisentwicklungskonzeption dem engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg zugeordnet.

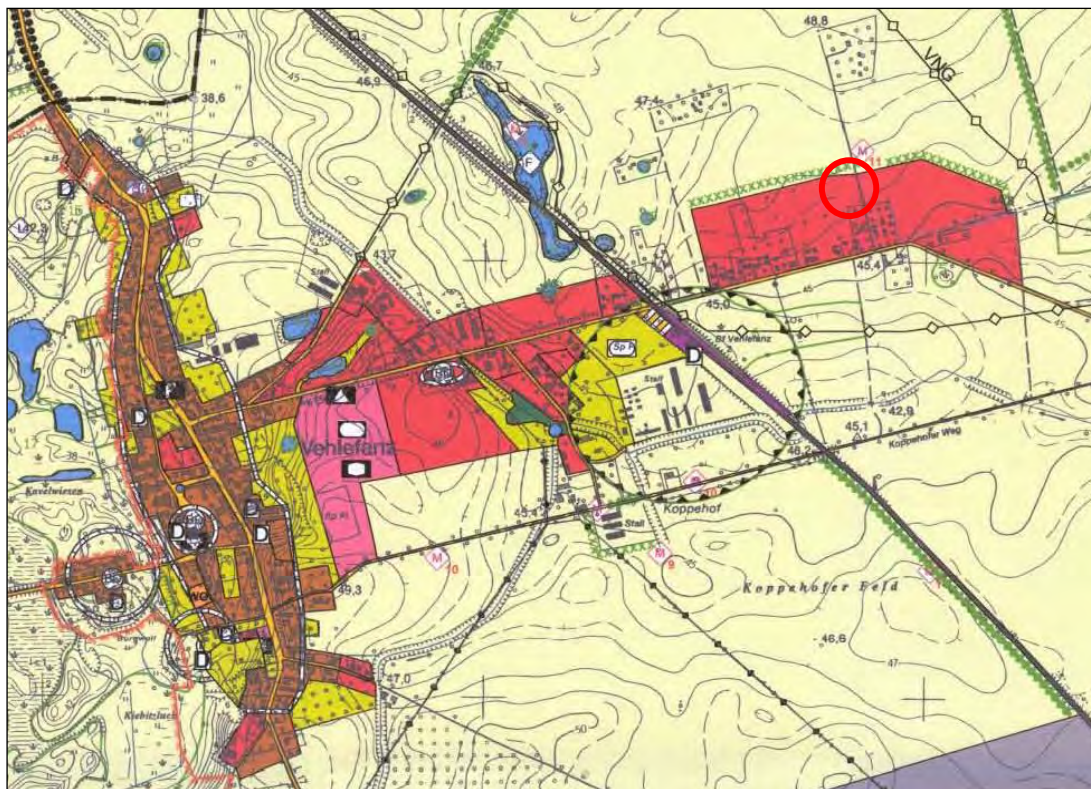
Der Landkreis unterstützt gemäß Leitlinie Ziffer 2 das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Leitlinie Ziffer 3 vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen.

Die Entwicklung der in Rede stehenden Fläche entspricht gemäß Stellungnahme des Bereiches Planung des Landkreises Oberhavel den in der Kreisentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsgedanken.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer sind die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Für den nördlichen Siedlungsrand sind im Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen (M 11 – Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft).

Der Bebauungsplan 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

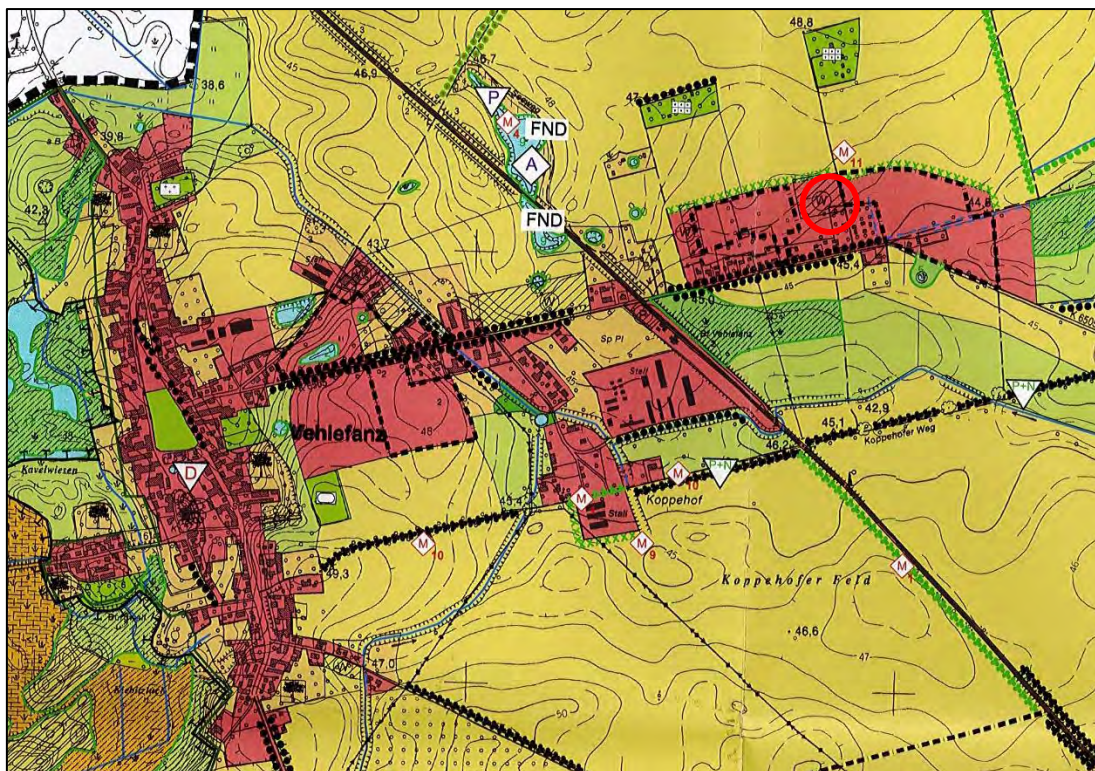


**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer befindet sich aktuell in einem umfassenden Änderungsverfahren. Für die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weiterhin eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.

### 3.5 Landschaftsplan

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans für den Ortsteil Vehlefanz vom Dezember 2001 werden die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Für den nördlichen Siedlungsrand sind im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen (M 11 – Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft).



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Oberkrämer für den Ortsteil Vehlefanz mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

### 3.6 Satzungen der Gemeinde Oberkrämer

Satzungen der Gemeinde Oberkrämer mit Relevanz für die vorliegende Planung sind die **Stellplatzsatzung** vom Dezember 2005 sowie die **Baumschutzsatzung** vom Januar 2011 (vgl. Kap 5.8 Hinweise).

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 68/2019 befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen **Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Bärenklauer Straße“** von 1995. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die benachbarten Baugebiete als Reine Wohngebiete WR festgesetzt, mit einer zulässigen GRZ von 0,2, der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf der Grundlage der Bestimmungen der seinerzeit anzuwendenden Brandenburgischen Bauordnung, einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup> bzw. 400 m<sup>2</sup> sowie Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach als zulässige Bauweise. Die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße Am Vogelsang befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### 3.7 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplan 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig

an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach derzeitigem Stand keine Planungen oder Maßnahmen mit Relevanz für die vorliegende Planung beabsichtigt. Die zuständigen Versorgungsträger verweisen auf die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Netzausbau bzw. zum Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur, entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberkrämer.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung soll eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung mit einem hohen Grünflächenanteil soll eine Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt werden, das heißt deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete. Die Bebauung soll auf Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen begrenzt werden, wobei das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden soll.

Die nördliche Grundstückshälfte soll als Fläche zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Damit kann zugleich den Zielen des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden, die eine Eingrünung des Siedlungsrandes nach Norden zum freien Landschaftsraum hin vorsehen.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit drei Einzelhäusern vor. Die Breite der Wohngrundstücke beträgt dabei mindestens 20 m.

Entlang der Straße wird die Bauflucht des Wohngebäudes Bärenklauer Straße 141 aufgenommen. Dadurch wird eine rund 5 m tiefe Vorgartenzone gewährleistet. Die nördliche Baugrenze nimmt die rückwärtige Bauflucht der Wohngebäude Am Kienluch 44 bis 46 auf. Dadurch wird eine einheitliche Siedlungskante zum freien Landschaftsraum hin gewährleistet. Die rückwärtige Baugrenze gewährleistet eine mindestens 11 m tiefe Gartenzone, die von Bebauung freizuhalten ist.

Für die nördliche Grundstückshälfte ist die Anlage einer Streuobstwiese mit großkronigen Obstbäumen in regionalen, alten Sorten vorgesehen.

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzung (TF) ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom Dezember 2005. Danach sind bei Einfamilienhäusern je Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Größe des festgesetzten Wohngebietes beträgt insgesamt rund 2.500 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Gebietscharakters mit **0,25** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,375.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firshöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 7,0 m auszugehen. Bei eingeschossiger Bauweise im Bungalowstil sind die Firshöhen bzw. Wandhöhen entsprechend geringer.

Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung (Stand 19.Mai 2016) in der Regel als oberirdische Geschosse (Vollgeschosse).



### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet WA erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 20 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu dem südlich angrenzenden Baugrundstück einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt. Entlang der Straßenverkehrsfläche halten die festgesetzten Baugrenzen zur Gewährleistung einer einheitlichen Vorgartenzone einen Abstand von 5 m ein. Im Norden wird zur Gewährleistung einer einheitlichen Siedlungskante die rückwärtige Bauflucht der östlich angrenzenden Wohngrundstücke als Baugrenze aufgenommen.

Für das Baugebiet WA erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Festsetzung der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ein Regelungsbedarf zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht gegeben.

## **5.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung soll durch textliche Festsetzung für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> bestimmt werden:

*TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

## **5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Berücksichtigung des Gebietscharakters soll durch textliche Festsetzung die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt werden:

*TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Damit wird die zulässige Bebauung auf Einfamilienhäuser beschränkt. Die Beschränkung soll nicht für sogenannte „Einliegerwohnungen“ gelten, die keinen direkt nutzbaren Wohnungszugang vom Freien aus haben.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Straße „Am Vogelsang“ (Flurstück 94, Flur 5) wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt rund 5 m und genügt damit den Anforderungen an eine örtliche Erschließungsstraße. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung (TF 9).

Ein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für eine Wendeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht gesehen, da die Stichstraße im weiter Verlauf über eine Wendeanlage verfügt.

Gegen die Planung bestehen gemäß Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO) bleiben davon unberührt.

## 5.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

### **5.5.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

*TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

*TF 5: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.*

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

**Zum Ausgleich** sowie zur Verringerung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anlage einer rund 2.500 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, in Verbindung mit einer Festsetzung als Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ (SPE 1). Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzung geregelt:

*TF 6: Die Ausgleichsfläche „SPE 1“ ist durch Einsaat einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen und als Obstwiese anzulegen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Sortierung 10/12 in regionalen, alten Apfel- und Birnensorten zu pflanzen (mindestens 25 Obstbäume). Die Obstwiese ist dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.*

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt rund 2.500 m<sup>2</sup>. Die mit Umsetzung der Planung verbundene maximale Bodenversiegelung in Höhe von 625 m<sup>2</sup> (2.500 m<sup>2</sup> x 0,25 GRZ) zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen in Höhe von 50 % (insgesamt somit 938 m<sup>2</sup>) sowie der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen in gleichem Umfang können unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der Multifunktionalität der Ausgleichsmaßnahme mit Anlage der geplanten Streuobstwiese kompensiert werden. Die geplanten Streuobstwiese dient zudem der Ortsrandgestaltung sowie der Schaffung von zusätzlichen Lebensraumstrukturen insbesondere für Brutvögel.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sowie der dauerhafte Erhalt der Flächen als extensiv genutzte Streuobstwiese wird vor Satzungsbeschluss durch vertragliche Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf, dass es für die erfolgreiche Umsetzung einer Grünlandextensivierung grundsätzlich notwendig ist, ein geeignetes **Pflegeregime** festzusetzen. Es empfiehlt sich danach zunächst eine Aushagerung. Hierzu sollte die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden. Mittelfristig (ca. nach 5 - 10 Jahren) kann auch ein Mulchen erfolgen. Ziel der Maßnahme sollte die Entwicklung einer deutlich höheren Pflanzendiversität sein, die sich für gewöhnlich bei geringen Nährstoffmengen im Boden und einer moderaten Mahdhäufigkeit (1 bis 2 Mal jährlich) einstellt. Sollte sich mittelfristig keine Zunahme der Artenvielfalt – insbesondere der krautigen Pflanzen – einstellen, sollte das Pflegeregime angepasst und ggf. nachgesät werden.

Unbedingt zu beachten sind gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde die **Vogelbrutzeiten**. Empfehlenswert ist danach eine Mahd im Frühsommer (ca. Mitte/Ende Juni) und eine weitere im Herbst.

Eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kap. 7.5.1 der Begründung. Die zur Gewährleistung der Ausgleichsfunktion zu berücksichtigenden Mindeststandards sind in Kap. 7.5.2. der Begründung aufgeführt.

## 5.5.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Die vorgesehene Anpflanzung von mindestens fünfundzwanzig großkronigen Obstbäumen wird als Ausgleichsmaßnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert. Auf die Festsetzung von weiteren Anpflanzgeboten auf den jeweiligen Baugrundstücken kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume kann aufgrund der rechtskräftig festgesetzten Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer verzichtet werden.

## 5.6 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Regelungen zur zulässigen Höhe und Gestaltung von baulichen Einfriedungen sowie zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss vorgesehen. Ein Ausschluss von Sockelmauern dient der Aufrechterhaltung der Biotopverbindungsfunktion der Flächen für Kleintiere.

*TF 7: Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.*

**Offene Zäune** im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung und dieser gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind **luft- und lichtdurchlässig**, stellen also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen sowie Metallgitterzäune (ohne Sichtschutzstreifen) oder Drahtzäune. Sichtschutzwände oder Metallgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzstreifen (Kunststofflamellen) oder Steinschüttungen sind keine offenen Zäune im Sinne der Festsetzung.

Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Einfriedungen. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

*TF 8: Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.*

## 5.7 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bärenklauer Straße (K 6506). Die Entfernung von der südlichen Grundstücksgrenze zur überörtlichen Hauptverkehrsstraße beträgt über 100 m.

Nach derzeitigem Stand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbe-  
reich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissi-  
onskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftli-  
chen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rah-  
men der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Aus Sicht des Immissions-  
schutzes bestehen zur Planung keine Bedenken.

## 5.8 Hinweise

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vor-  
kommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten (Gebüsch- und Baumbrüter)  
möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die **Bau-  
feldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung  
außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetati-  
onsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierar-  
ten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zer-  
störung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Be-  
ginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises  
Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaß-  
nahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw.  
die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44  
BNatSchG) erforderlich werden.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde  
Oberkrämer.

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde  
Oberkrämer.

## 5.9 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingeni-  
eurs Gerhard Schech vom 28.10.2019 mit örtlicher Vermessung vom 21.10.2019 und  
Stand der Katasterunterlagen vom 28.10.2019.

## 5.10 Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	2.500 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Streuobstwiese“	2.500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	700 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>5.700 m<sup>2</sup></b>

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Ortsteil Vehlefanze der Gemeinde Oberkrämer durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur gestärkt. Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Plangebiet oder in dessen Umfeld ist nicht erkennbar. Gemäß Hinweis des Bereichs Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht angezeigt.

Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

### **6.2 Verkehr**

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die Straße „Am Vogelsang“ ist dafür geeignet, den von drei weiteren Einfamilienhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen. Gegen die Planung bestehen gemäß Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO) bleiben davon unberührt.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **6.4 Soziale Infrastruktur**

Ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Errichtung von maximal drei Einfamilienhäusern ist nicht gegeben.



## 6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet und im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

## 6.6 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für die Anlage und die dauerhafte Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von Seiten des Vorhabenträgers übernommen.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches geregelt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zudem erfolgen eine Einschätzung zu mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und eine Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Arten im Hinblick auf die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Zur Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Änderung vorliegen, wurden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Behördenbeteiligung bestehen zur vorgelegten Planung keine naturschutzrechtlichen Einwände. Die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden angemessen berücksichtigt.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen für die Errichtung von drei Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern. Dazu erfolgt die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung** (BauNVO) unter Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Größe des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes beträgt rund **0,25 ha**.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,25** festgesetzt, die durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden darf. Insgesamt können mit Umsetzung der Planung damit auf den Baugrundstücken bis zu 37,5 % der Flächen überbaut

und befestigt werden. Dies entspricht einer Fläche von rund 937 m<sup>2</sup>. Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies entspricht einer Fläche von rund 1.563 m<sup>2</sup>.

Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung wird die zulässige Höhe der Wohngebäude auf **zwei Vollgeschosse** begrenzt.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zur Gewährleistung des Biotopverbundes erfolgt ein Ausschluss von Sockelmauern.

Zur Kompensation der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung des Wohngebietes zum angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung zur Anlage einer 2.500 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese mit der Pflanzung von mindestens 25 hochstämmigen Obstbäumen in alten, regionalen Sorten. Die Flächen werden als **Private Grünflächen** und **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Ausgleichsfläche) festgesetzt und sind dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.

Die angrenzende und bereits befestigte Erschließungsstraße „Am Vogelsang“ wird in den Geltungsbereich einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Arrondierung eines bereits bestehenden und weitgehend erschlossenen Wohngebietes unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Mit Umsetzung der Planung ist – bezogen auf die zukünftig eingefriedeten Baugrundstücke - ein zusätzlicher Flächenverbrauch in Höhe von 0,25 ha (2.500 m<sup>2</sup>) verbunden.

### 7.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (BbgWG), der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- des Bundes- bzw. Landesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG, LImSchG Brandenburg) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft),
- des Landeswaldgesetzes (LWaldG Brandenburg) sowie
- des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Bei den Fachplanungen sind insbesondere die Zielaussagen des **Landschaftsplans der Gemeinde Oberkrämer** in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Dieser beinhaltet die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg sowie des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Oberhavel.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische

Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht wie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete - SPA-Gebiete) haben gebietsbezogene, umweltfachliche Ziele Vorrang vor Nutzungsansprüchen, die diesen Zielen entgegenstehen können. § 30 BNatSchG regelt den Schutz bestimmter Biotope wie z. B. natürliche und naturnahe Bereiche von Gewässern, Moore, Sümpfe und Röhrichte, Trockenrasen sowie Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, die eine besondere Bedeutung haben. § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

Das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** regelt die landesrechtlichen Verfahrensvorschriften und ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz zu Vorschriften des Landesrechts, sofern das Bundesnaturschutzgesetz eine solche Regelung zulässt. § 17 BbgNatSchAG regelt den Schutz von Alleeen. § 18 BbgNatSchAG regelt den Schutz weiterer Biotope wie Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

### **Bodenschutz**

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

### **Gewässerschutz**

Das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** und das **Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)** regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

### **Immissionsschutz**

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten.

### **Wald**

Gemäß **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen.

### **Denkmalschutz**

Denkmale sind gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dem Schutz unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

### **Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer**

Für die Gemeinden des ehemaligen Amtes Oberkrämer und heutigen Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer liegt ein Landschaftsplan vor. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans für den heutigen Ortsteil Vehlefanzen vom Dezember 2001 werden die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Für den nördlichen Siedlungsrand sind im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen (M 11 – Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft). Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Am Vogelsang“ folgt den Darstellungen aus dem Landschaftsplan.

Die schutzgutbezogenen Bestandsdarstellungen und -bewertungen sind der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zu entnehmen.

## **7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen wie dem Landschaftsprogramm Brandenburg, dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oberhavel und dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Oberkrämer, die im Umweltbericht und der zugehörigen Referenzliste aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom Januar 2020 eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden in die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen eingearbeitet.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen**

### **7.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) in einer Entfernung von rund 5.300 m nordöstlich sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch (DE 3242-421) in einer Entfernung von rund 7.500 m nordwestlich. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung der Entfernung von über 5.000 m nicht zu erwarten.

### **7.2.2 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Arrondierung eines bereits bestehenden und weitgehend erschlossenen Wohngebietes unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Mit Umsetzung der Planung ist – bezogen auf die zukünftig eingefriedeten Baugrundstücke - **ein zusätzlicher Flächenverbrauch** in Höhe von **0,25 ha** (2.500 m<sup>2</sup>) verbunden. Die mit der Nachverdichtung verbundene zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung von Boden ist Gegenstand der Umweltprüfung zur Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Boden.

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Vehlefanf im Naturraum des Ländchen Glien. Das Geländere Relief ist eben und steigt nach Nordosten leicht an. Nördlich und östlich in rund 1 km Entfernung beginnt die Niederungslandschaft der Zehdenick-Spandauer Havelniederung mit dem Kienluch.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande auf denen sich überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden gebildet haben. Die Bodenzahlen liegen überwiegend bei 30 – 50, verbreitet unter 30. Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und haben kein oder nur kleinflächig Retentionspotential. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist hoch (> 201 mm/a).

Mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind die Flächen bislang unversiegelt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen unversiegelt und würden weiterhin als Wiese im Siedlungszusammenhang mit dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet genutzt. Bei Aufgabe der regelmäßigen Mahd der Flächen würde ein Gehölzaufwuchs erfolgen mit der damit verbundenen Nutzungsextensivierung und Aufwertung der Bodenfunktionen.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der Planung kommt es im festgesetzten Wohngebiet bau- und anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung

von Flächen mit baulichen Anlagen sowie die Befestigung der erforderlichen Erschließungsflächen.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (vgl. Kap. 7.5.1) wurde unter Berücksichtigung der für das Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, eine **maximale Neuversiegelung** in Höhe von **937 m<sup>2</sup>** ermittelt. Die anzurechnende Neuversiegelung wird durch den im Bebauungsplan verbindlich geregelten wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen und den damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad auf **781 m<sup>2</sup>** reduziert.

Für die festgesetzte Grün- und Ausgleichsfläche sind mit Umsetzung der Planung mit der damit verbundenen Extensivierung durch die Nutzung der Flächen als Streuobstwiese positive Wirkungen für das Schutzgut Boden verbunden.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist aufgrund der bereits bestehenden und ausreichenden Fahrbahnbefestigung mit keinen zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Im Bereich der festgesetzten Grün- und Ausgleichsfläche ist mit keiner Versiegelung zu rechnen.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit der Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur werden Eingriffe an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Festsetzung einer - gegenüber der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für Wohngebiete - reduzierten Grundflächenzahl verringert.

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden** zu erwarten.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Siedlungsgebiet östlich der Straße „Am Vogelsang“ wird durch einen Entwässerungsgraben begrenzt.

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 5 m und 10 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen unversiegelt und würden damit weiterhin uneingeschränkt für die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Die Flächen würden weiterhin als Wiese im Siedlungszusammenhang mit dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet genutzt mit den damit verbundenen Stoffeinträgen in das Grundwasser. Bei Aufgabe der

regelmäßigen Mahd der Flächen würde ein Gehölzaufwuchs erfolgen mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 37,5 % der Flächen im festgesetzten Wohngebiet zugelassen. Damit verbunden ist ein Verlust von versickerungsfähigem Boden mit der damit grundsätzlich verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate.

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

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden im Bebauungsplan durch Festsetzung der Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie durch eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vermieden bzw. minimiert.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** zu erwarten.

### **7.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Klimatisch ist das am Siedlungsrand gelegene Plangebiet den gering bis mäßig belasteten Siedlungsbereichen zuzuordnen. Mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind die Flächen bislang unversiegelt. Vorbelastungen durch Luftschadstoffe durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der südlich gelegenen Hauptverkehrsstraße sind aufgrund der Entfernung von über 100 m nicht zu erwarten.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen unversiegelt und die klimawirksamen Vegetationsflächen vollständig erhalten. Bei Aufgabe der regelmäßigen Mahd der Flächen würde ein Gehölzaufwuchs erfolgen mit der damit verbundenen Verschiebung der Klimawirksamkeit der Flächen von der Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu einer Bedeutung für die Frischluftentstehung und Staubbindung.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 37,5 % der Flächen im festgesetzten Wohngebiet zugelassen. Damit verbunden ist ein Verlust von bis zu 937 m<sup>2</sup> klimawirksamer Vegetationsflächen.

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

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl und des damit verbundenen höheren Anteils an  
Stand: 14.09.2020



Vegetationsflächen sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern minimiert.

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

Auf die Festsetzung von Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung oder Maßnahmen zur Fassadenbegrünung wurde aufgrund der geringen Überbauungsgrades verzichtet.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene** zu erwarten.

## 7.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### Ausgangssituation (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) in einer Entfernung von rund 5.300 m nordöstlich sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch (DE 3242-421) in einer Entfernung von rund 7.500 m nordwestlich.

Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde befinden sich die Flächen gemäß Biotopverbundkonzept des Landkreises Oberhavel von 2006 im Bereich einer großräumigen Entwicklungsfläche des Biotopverbundes zur Sicherung und Entwicklung der Rotbauchunkenvorkommen und des Landschaftswasserhaushaltes.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem Biotoptyp 051122 Frischwiesen, verarmte Ausprägung zuzuordnen. Der Straßenraum ist dem Biotoptyp 12612 Straßen mit Asphaltdecken, ohne Baumbestand zuzuordnen.

Die vorkommenden Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind dem Biotoptyp 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten zuzuordnen, die westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 051122 Frischwiesen, verarmte Ausprägung, die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 09130 intensiv genutzte Äcker.

Im Plangebiet befinden sich fünf kleinere Laubbäume (Pflaumen- bzw. Mirabellenbäume, Eschenahorn) mit einem Stammumfang zwischen 60 cm und 70 cm und einem Kronendurchmesser zwischen 6 m und 8 m, eine Blaufichte sowie zwei Spätblühende Traubenkirschen und ein kleinerer Holunderstrauch.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Untersuchung der Flächen insbesondere zum Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen (alnus – Arbeitsgemeinschaft Landschafts-, Natur- und Umweltschutz, Büro Hoffmann & Linge).

Nach den Ergebnissen der Begehungen kann ein Vorkommen von Bodenbrütern wie Baumpieper, Goldammer oder Rotkehlchen aufgrund regelmäßiger Mahd und der Lage der Flächen im Siedlungszusammenhang mit einem hohen Aufkommen an Katzen und Hunden nahezu ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von allgemein häufigen, störungsempfindlichen Gebüsch- bzw. Baumbrütern wie Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube in den Bäumen mit dichterem Astwerk ist grundsätzlich möglich, es wurden jedoch keine Nester aufgefunden. In einem Pflaumenbaum im Norden des Plangebietes wurden lediglich die Reste eines

Ringeltaubennestes gefunden. Für Höhlenbrütern wie Kohl- und Blaumeise bieten die jungen Bäume keine Brutmöglichkeiten.

Eine Bedeutung der Flächen für Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden. Die strukturarmen Wiesen eignen sich nicht für Reptilien. Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind keine Versteckmöglichkeiten für Reptilien vorhanden. Bereiche mit dichter Vegetation konnten durch häufige Mahd nicht entstehen. Vor allem aber fehlen weitgehend Nagergänge, in denen sich Zauneidechsen verstecken könnten. An den Rändern der Fläche sind Saumstrukturen kaum ausgebildet. Eine ausführliche Kartierung der Reptilien ist daher nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht notwendig.

Eine Bedeutung der Flächen als Amphibienlebensraum wird ebenfalls ausgeschlossen. Die nächstgelegenen potentiellen Laichgewässer von beispielsweise Moorfrosch, Kammmolch und Rotbauchunke befinden sich rund 400 m weiter westlich mit einem Feldsöll bzw. einem Kleingewässer innerhalb eines Anwesens. Für Amphibien wie den genannten Arten sind keine Versteckmöglichkeiten vorhanden. Als Landlebensraum für Amphibien ist die kurz gehaltene ruderale Wiese mit frischen bis leicht trockenen Standortverhältnissen nicht geeignet. Für die potentiell in den genannten Kleingewässern ebenfalls laichende Knoblauchkröte bilden die umliegenden Ackerflächen, aufgrund der besseren Grabbarkeit die weit günstigeren Landlebensräume für die Art. Eine Amphibienkartierung ist daher nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht notwendig.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Vegetationsflächen im bisherigen Umfang erhalten. Bei Aufgabe der regelmäßigen Mahd der Flächen würde ein Gehölzaufwuchs erfolgen mit der damit verbundenen Veränderung der Lebensraumstrukturen. Die Anlage der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiese mit der damit verbundenen Aufwertung der Lebensraumstrukturen würde nicht erfolgen.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 37,5 % der Flächen im festgesetzten Wohngebiet zugelassen. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von bis zu 937 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen. Die baubedingten Vegetationsverluste werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Wiederbegrünungsmaßnahmen im Zuge der gärtnerischen Gestaltung ausgeglichen. Auf der nördlichen Hälfte der Fläche erfolgt die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese mit Pflanzung von mindestens 25 großkronigen Obstbäumen.

Mit der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist eine Veränderung der Lebensraumstrukturen verbunden. Durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung sowie die Anlage der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiese ist insgesamt von einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen auszugehen.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl und des damit verbundenen höheren Anteils an Vegetationsflächen minimiert. Zudem erfolgt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotopverbundes eine Festsetzung zur durchlässigen Ausführung von baulichen Einfriedungen sowie zum Ausschluss von Sockelmauern.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume gelten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer. Vor Inkrafttreten ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zuständig. Der überwiegende Teil der Bäume befindet sich im Bereich der festgesetzten Grün- und Ausgleichsfläche. Diese können in die geplante Obstwiese integriert werden. Nur ein kleinerer Laubbaum befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters. Ein weiterer kleiner Laubbaum befindet sich im

Bereich der rückwärtigen Baugrenze. Für diese Bäume ist im Zuge der Umsetzung der Planung ein Erhalt zu prüfen.

Die als Ausgleich für die mit Umsetzung der Planung verbundenen Bodenversiegelung vorgesehene Obstwiese mit Pflanzung von mindestens 25 großkronigen Obstbäumen und einer extensiven Pflege ist im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs dazu geeignet den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

### **7.2.7 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)**

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, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (*das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB*) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung

und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

**Wirkfaktoren**, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von im Plangebiet vorkommenden **Brutvögeln** (Frei- und Bodenbrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im Plangebiet vorhanden.

Gemäß Einschätzung des anerkannten Artenschutzsachverständigen kann ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten (1. März – 30. September eines Jahres)** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

## 7.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Ausgangssituation (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Vehlefanzen im Naturraum des Ländchen Glien. Das Geländere Relief ist eben und steigt nach Nordosten leicht an.

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang von mäßig verdichteter Einzelhausbebauung mit Gartennutzungen zum landwirtschaftlich geprägten und weitgehend ausgeräumten Landschaftsraum der flachwelligen Grundmoränenplatte des Ländchen Glien.

Nördlich und östlich in rund 1 km Entfernung beginnt die Niederungslandschaft der Zehdenick-Spandauer Havelniederung mit dem Kienluch.

### Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Vegetationsflächen in ihrer bisherigen Ausprägung erhalten. Bei Aufgabe der regelmäßigen Mahd der Flächen würde ein Gehölzaufwuchs erfolgen mit der damit verbundenen Veränderung des Landschaftsbildes. Die Anlage der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiese mit der damit verbundenen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer hohen Bedeutung für die Eingrünung des Siedlungsrandes würde nicht erfolgen.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung werden im festgesetzten Wohngebiet eine straßenbegleitende Überbauung mit drei Einfamilienhäusern sowie eine Versiegelung von bis zu 37,5% der Flächen zugelassen. Auf der nördlichen Hälfte der Fläche erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von mindestens 25 großkronigen Obstbäumen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durch Eingrünung des Siedlungsrandes.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch eine ortsbildverträgliche Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss minimiert.

Zudem erfolgt eine Beschränkung für die Höhe der baulichen Einfriedungen sowie der Abschluss von geschlossenen Zäunen und Mauern.

Mit der als Ausgleich für die mit Umsetzung der Planung verbundenen Bodenversiegelung vorgesehenen Obstwiese erfolgt eine Eingrünung des Siedlungsrandes mit den damit verbundenen positiven Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Siedlungsprägung und der vorgesehenen Eingrünung des Siedlungsrandes mit einer Obstwiese sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen weiteren Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes** verbunden.

## **7.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

#### **Lärm**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der von der Kreisstraße oder der Bahnstrecke ausgehenden Schallbelastungen. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt.

#### **Schadstoffe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des möglichen Einwirkungsbereiches der von der Kreisstraße ausgehenden Schadstoffbelastungen. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

#### **Erholung**

Die privaten Freiflächen haben keine Funktion für die Erholung der örtlichen Bevölkerung.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Freiflächen in ihrer bisherigen Ausprägung erhalten.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mögliche Lärmkonflikte durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Erweiterung der Wohnnutzungen um drei Einfamilienhausgrundstücke innerhalb des bestehenden Wohngebiets sind nicht erkennbar.

Zusätzliche Schadstoffbelastungen durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Erweiterung der Wohnnutzungen um drei Einfamilienhausgrundstücke innerhalb des bestehenden Wohngebiets sind nicht erkennbar.

### **Erholung**

Die mit Umsetzung der Planung zugelassene Erweiterung des Wohngebietes ist ohne Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** zu erwarten.

## **7.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen, im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtende, Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung um entsprechende Auskunft gebeten. Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist gemäß Stellungnahme der Denkmalbehörde nicht bekannt.

Gemäß Hinweis des Bereichs Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht angezeigt.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Freiflächen in ihrer bisherigen Ausprägung erhalten.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bodendenkmale sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Baudenkmale und ihre Umgebung werden von der Planung nicht berührt. Mit Umsetzung der Planung sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu erwarten. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG): Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

## **7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht erkennbar.

## 7.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung

Unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24. Februar 2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017, nach dem Abfälle, die nicht vermieden werden können, getrennt zu halten und zu entsorgen sind, sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle zu erwarten.

## 7.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer sind nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

### 7.5.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Tab. 1:** Maximal zulässige Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“

Flächenart	Fläche	Versiegelungsgrad	Anzurechnende Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet <b>WA</b>	maximal 625 m <sup>2</sup>	100 %	625 m <sup>2</sup>
<b>2.500 m<sup>2</sup> x GRZ 0,25</b>			
Grundflächen der Hauptanlagen:			
- Wohnhäuser, Terrassen			
Grundflächen der Nebenanlagen			
- z.B. Müllauffstellplätze			
Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (50%)	maximal 312 m <sup>2</sup>	50 %	156 m <sup>2</sup>
<b>Maximale Neuversiegelung</b>	maximal 937 m <sup>2</sup>		<b>781 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 2:** Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich	Bilanz
<b>Boden</b>	Neuversiegelung von maximal <b>781 m<sup>2</sup></b> Boden mit allgemeiner Bedeutung	<p>Minimierung der Neuversiegelung durch Regelung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus von Erschließungsflächen (in der Berechnung der Neuversiegelung bereits enthalten).</p> <p>Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen im Verhältnis <b>1:1</b>. falls dies nicht möglich ist: Aufwertung von Bodenfunktionen z.B. durch die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen. Anzurechnender Kompensationsfaktor gemäß HVE: <b>1:2</b>:</p> <p>Der Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung von 781 m<sup>2</sup> Boden beträgt somit bei Durchführung flächiger Gehölzpflanzungen <b>1.562 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Gehölzpflanzungen in einem Umfang von 1.562 m<sup>2</sup> entsprechend einer rund 6,50 m breiten Heckenpflanzung entlang der westlichen, nördlichen und einem Teilabschnitt der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Länge von insgesamt 243 m.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll die bestehende Möglichkeit zur Anlage einer rund 2.500 m<sup>2</sup> großen, extensiv gepflegten Streuobstwiese in Ortsrandlage genutzt und als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung anerkannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Sicherung einer rund 2.500 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kompensationsfläche</li> <li>- Umwandlung von 2.500 m<sup>2</sup> <b>Intensiv- in Extensivgrünland</b></li> <li>- Anpflanzung von mindestens <b>25 hochstämmigen Obstbäumen</b> in regionalen, alten Sorten</li> <li>- Dauerhafter Erhalt und extensive Pflege der Flächen als Streuobstwiese</li> </ul> <p>Das Flächenverhältnis für den Ausgleich der Bodenversiegelung durch die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese entspricht einem Kompensationsfaktor von <b>1 : 3,2</b>.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme ist aus Sicht der Gemeinde als Plangeber dazu geeignet die mit Umsetzung der Planung maximal</p>	vollständiger Ausgleich



Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich	Bilanz
		verbundene Neuversiegelung von Boden in einem geeigneten Maße zu kompensieren.	
<b>Wasser</b>	Neuversiegelung von maximal <b>781 m<sup>2</sup></b> Boden mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung	Flächenhafte Versickerung des im Bereich der Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.  Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.	Eingriff ausgeglichen
<b>Klima / Lufthygiene</b>	Aufheizeffekte durch Neuversiegelung und Überbauung von Flächen  Mögliche Luftschadstoffbelastungen durch den Betrieb von Heizungsanlagen.	Offene Bebauung mit Einzelhäusern Minimierung der Neuversiegelung durch Regelung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus von Erschließungsflächen.  Pflanzung von mindestens 25 großkronigen Obstbäumen auf dem Grundstück.  Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik.	Eingriff vermeiden  Eingriff vermeiden
<b>Tiere und Pflanzen / Biotop</b>	Dauerhafter Verlust von maximal <b>937 m<sup>2</sup></b> Vegetationsflächen mit allgemeiner Bedeutung  → Veränderung der Lebensraumstrukturen  Einschränkung von Wanderungsbewegungen	Anlage einer rund 2.500 m <sup>2</sup> großen Streuobstwiese mit hohem Biotoppotential und hoher Bedeutung für den Biotopverbund  Regelungen zur Durchlässigkeit der Einfriedungen	Eingriff ausgeglichen  Eingriff vermeiden
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch bauliche Anlagen	Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen; Eingrünung des Wohngebietes zum angrenzenden Landschaftsraum durch Anlage einer Streuobstwiese	Eingriff vermeiden

### 7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Arrondierung des bestehenden Wohngebietes werden Eingriffe an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden. Zur **Vermeidung und Verringerung** nachteiliger Auswirkungen erfolgen im Bebauungsplan die folgenden textlichen Festsetzungen:

- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse
- Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

- Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten
- Gewährleistung eines hohen Grünflächenanteils und einer ortsbildverträglichen Bebauungsdichte durch Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl
- Höhenbeschränkung und Gestaltungsregelungen für bauliche Einfriedungen;
- Ausschluss von Sockelmauern
- Eingrünung des Wohngebietes zum angrenzenden Landschaftsraum durch Anlage einer Streuobstwiese

Die anzulegende Streuobstwiese dient auch dem **Ausgleich** nachteiliger Auswirkungen. Zur Gewährleistung der Ausgleichsfunktion sind die folgenden Mindeststandards zu berücksichtigen:

- Schaffung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung von mindestens 25 großkronigen Obstbaumhochstämmen der Sortierung 10/12 in regionalen, alten Sorten
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Befestigung der Bäume
- Einsaat Gras-/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- Dauerhafter Erhalt als extensiv gepflegte Streuobstwiese für mindestens 25 Jahre

Auswahl an alten Obstsorten, mit besonderer Eignung für Streuobstwiesen:

- Apfel aus Lunow
- Bittenfelder
- Edelborsdorfer
- Geheimrat Dr. Oldenburg
- Goldparmäne
- Gravensteiner
- Gubener Warraschke
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Lausitzer Nelkenapfel
- Oberlausitzer Muskatrenette
- Prinz Albrecht von Preußen
- Schöner aus Boskoop
- Schöner von Herrnhut
- Werdersche Wachsrenette
- Seester Zitronenapfel
  
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Gute Luise von Avranches
- Solaner Birne

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie der dauerhafte Erhalt der Flächen als extensiv genutzte Streuobstwiese wird vor Satzungsbeschluss durch vertragliche Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf, dass es für die erfolgreiche Umsetzung einer Grünlandextensivierung grundsätzlich notwendig ist, ein geeignetes Pflegeregime festzusetzen. Es empfiehlt sich danach zunächst eine Aushagerung. Hierzu sollte die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden. Mittelfristig (ca. nach 5 - 10 Jahren) kann auch ein Mulchen erfolgen. Ziel der Maßnahme sollte die Entwicklung einer deutlich

höheren Pflanzendiversität sein, die sich für gewöhnlich bei geringen Nährstoffmengen im Boden und einer moderaten Mahdhäufigkeit (1 bis 2 Mal jährlich) einstellt. Sollte sich mittelfristig keine Zunahme der Artenvielfalt – insbesondere der krautigen Pflanzen – einstellen, sollte das Pflegeregime angepasst und ggf. nachgesät werden.

Unbedingt zu beachten sind die Vogelbrutzeiten. Empfehlenswert ist danach eine Mahd im Frühsommer (ca. Mitte/Ende Juni) und eine weitere im Herbst.

## **7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Wohngebiet unter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen Infrastruktur ortsbildverträglich arrondiert. Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit dem gemeindlichen Planungswillen für die Entwicklung dieser Flächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden daher im Hinblick auf die geplante Nutzung der Flächen als Wohnbauflächen nicht geprüft.

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsmaß und den sparsamen Umgang mit Boden wurde auf die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. von Geschosswohnungsbau aus Gründen der Ortsbildpflege zugunsten eines gering verdichteten Einfamilienhausgebietes mit hohem Grünflächenanteil verzichtet.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung sowie die Ermittlung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriffsermittlung und -bewertung sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) vom April 2009.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Bebauungsplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt.

Im vorliegenden Fall wurde auf das Ergebnis der faunistischen Untersuchungen durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

### **7.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

## 7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen für die Errichtung von drei Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern. Dazu ist die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** unter Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geplant.

Die Größe des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes beträgt rund **0,25 ha**. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden darf. Insgesamt können mit Umsetzung der Planung damit auf den Baugrundstücken bis zu 37,5 % der Flächen (rund 937 m<sup>2</sup>) überbaut und befestigt werden. Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (rund 1.563 m<sup>2</sup>) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung wird die zulässige Höhe der Wohngebäude auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zur Gewährleistung des Biotopverbundes erfolgt ein Ausschluss von Sockelmauern.

Zur Kompensation der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung des Wohngebietes zum angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung zur Anlage einer 2.500 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese mit der Pflanzung von mindestens 25 hochstämmigen Obstbäumen in alten, regionalen Sorten. Die Flächen werden als **Private Grünflächen** und **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Ausgleichsfläche) festgesetzt und sind dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.

Die angrenzende und bereits befestigte Erschließungsstraße „Am Vogelsang“ wird in den Gelungsbereich einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Arrondierung eines bereits bestehenden und weitgehend erschlossenen Wohngebietes unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Mit Umsetzung der Planung ist – bezogen auf die zukünftig eingefriedeten Baugrundstücke - **ein zusätzlicher Flächenverbrauch** in Höhe von **0,25 ha** (2.500 m<sup>2</sup>) verbunden.

Für das **Schutzgut Boden** resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zulässige Neuversiegelung bzw. Überbauung von bis zu 937 m<sup>2</sup> mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten. Mit der vorgesehenen Anlage einer rund 2.500 m<sup>2</sup> großen und extensiv genutzten Streuobstwiese sind positive Wirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Für das **Schutzgut Wasser** resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verlust von versickerungsfähigem Boden mit der damit grundsätzlich verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Durch die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte

Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Klima und Luft** resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verlust von bis zu 937 m<sup>2</sup> klimawirksamer Vegetationsflächen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden durch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,25 sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen minimiert. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung oder Betonierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verlust von bis zu 937 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen und Lebensraum. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden durch die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,25 sowie die vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese minimiert. Zudem erfolgt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotopverbundes eine Festsetzung zur durchlässigen Ausführung von baulichen Einfriedungen sowie zum Ausschluss von Sockelmauern. Mit der vorgesehenen Anlage einer rund 2.500 m<sup>2</sup> großen und extensiv genutzten Streuobstwiese sind positive Wirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnbebauung und die geplante Eingrünung des Wohngebietes durch eine Streuobstwiese sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Orts- und Landschaftsbildes** verbunden.

Für das **Schutzgut Mensch** und seine Gesundheit sowie die Erholung resultieren aus dem Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** resultieren aus dem Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Spezifische **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht erkennbar.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer sind nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

## 7.9 Referenzliste der Quellen

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer** in der Fassung vom März 2008

**Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer** vom Juli 1999

**Alnus – Arbeitsgemeinschaft Landschafts-, Natur- und Umweltschutz** Büro Linge & Hoffmann: Faunistische Untersuchung vom April 2020

**Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel** im Maßstab 1 : 100.000 von 2006 mit Konkretisierung durch das Maßnahmenkonzept für das Ländchen Glien von 2009

**Maßnahmenkonzept für das Ländchen Glien** im Maßstab 1 : 10.000 von 2009

**Landesvermessungsamt:** Brandenburgviewer (bb-viewer.geobasis-bb.de) – Digitale Orthophotos (DOP20c), Digitale Topographische Karte 1 : 10.000 (DTK 10), Digitales Geländemodell DGM, Liegenschaftskataster, Historische Daten

**Landesamt für Umwelt (LfU):** Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen (osiris.aed-synergis.de)

**DIN 18005** – Schallschutz im Städtebau

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen, Stand: 9. März 2011

**Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, April 2009

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg:** Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Stand: 13.01.2009

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 3 BNatSchG vom Januar 2011 mit Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten in der Fassung vom 21. Oktober 2010

#### **Gesetze und Rechtsvorschriften**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

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

Stand: 14.09.2020

– **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2771), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28 vom 04.12.2017)

**Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)** vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, [Nr. 17], S.226) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 22])

**Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

**Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)** vom 24. Juli 2002

**Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer** vom 30. September 2010

## 8 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 05.09.2019 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ im Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 20.09.2019 bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 06.11.2019 mitgeteilt (Gesch.-Z.: GL5.12-46113-011-0722/2019). Danach lässt die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ mit Stand vom Januar 2020 erfolgte im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Entwicklung und Tourismus am 27.01.2020 im Bürgersaal des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Oberkrämer. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Bekanntmachungskasten am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.02.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ mit Stand vom Januar 2020 aufgefordert. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ mit Stand vom April 2020 erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 03/2020 vom 17.07.2020 bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 / 2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ mit Stand vom April 2020 aufgefordert.



### **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in öffentlicher Sitzung am .....2020 behandelt. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 68 / 2019 in der Fassung vom September 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. 68 / 2019 in der Fassung vom September 2020 wurde am .....2020 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom .....2020 in Kraft getreten.

## **9 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

## Anhang

### Textliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

*TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

#### Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

*TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

*TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

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

*TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

*TF 5: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.*

*TF 6: Die Ausgleichsfläche „SPE 1“ ist durch Einsaat einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen und als Obstwiese anzulegen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Sortierung 10/12 in regionalen, alten Apfel- und Birnensorten zu pflanzen (mindestens 25 Obstbäume). Die Obstwiese ist dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

### **Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*TF 7: Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.*

*TF 8: Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.*

### **Sonstige Festsetzungen**

*TF 9: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*