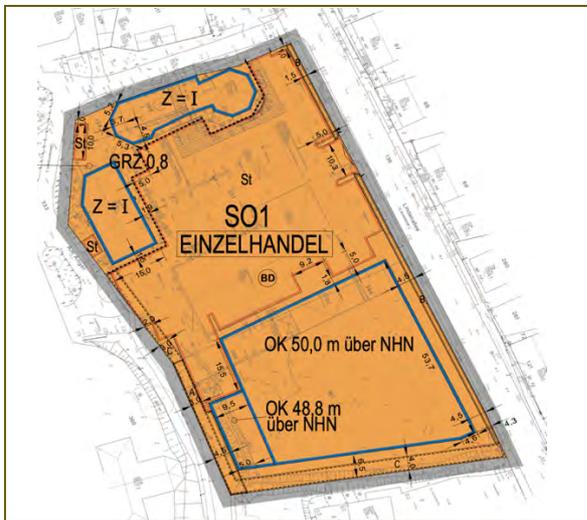


GEMEINDE OBERKRÄMER BEBAUUNGSPLAN NR. 69/2019 „EDEKA-MARKT LINDENALLEE“

Für die Flurstücke 124, 264, 298, 301, 310, 350 und 351 der Flur 3
Gemeinde Oberkrämer, Gemarkung Vehlefan

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: Satzung

- 15. Juli 2022 -

Plangeber:

Gemeinde Oberkrämer

Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer

Tel. +49 (0)3304 3932-0

www.oberkraemer.de

Vorhabenträger:

GbR Einkaufszentrum Vehlefanx

c/o W&S Verwaltungsgesellschaft mbH

Brunsbütteler Damm 130, 13581 Berlin

Verfasser:

Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmangement mbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714-0

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Vehl0722-01

Datenstand: August/Dezember2021/Februar/Juni2022

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	7
1. Einführung	7
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.1 Landesplanung	8
Konzentrationsgebot.....	9
Beeinträchtigungsverbot	10
Kongruenzgebot	11
Hersteller-Direktverkaufszentren	12
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung.....	12
Integrationsgebot	12
Agglomerationsverbot.....	13
Zusammenfassende Bewertung.....	13
2.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel.....	14
Konzentrationsgebot.....	15
Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion	16
Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion	16
Zusammenfassende Bewertung.....	17
2.3 Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel.....	17
2.4 Flächennutzungsplan.....	19
3. Intention des Bebauungsplanes	20
3.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	20
3.2 Planungskonzept.....	21
3.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten.....	23
3.4 Abstimmungsergebnisse mit Denkmalschutzbehörden.....	29
Vorort-Termin Dezember 2019.....	29
Stellungnahme April 2020	32
Frühzeitige Behördenbeteiligung März 2021	34
Abstimmung Juli 2021.....	35
Behördenbeteiligung Oktober 2021	35
3.5 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	37
II. Planinhalt	39
4. Art der baulichen Nutzung.....	39
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO1.....	39
Zweckbestimmung	40
Allgemein zulässige Nutzungen	40
4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2	44
Zweckbestimmung.....	45
Allgemein zulässige Nutzungen.....	46
5. Maß der baulichen Nutzung.....	47

5.1	Grundflächenzahl.....	47
5.2	Höhe baulicher Anlagen.....	48
	Gebäudehöhe Oberkante (OK) über NHN.....	48
	Vollgeschosse.....	49
	Technische Aufbauten.....	50
6.	Weitere Arten der Nutzung.....	50
6.1	Stellplatzflächen.....	50
7.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	51
7.1	Sonderregelung für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.....	52
8.	Grünfestsetzungen.....	52
	Textliche Festsetzungen.....	52
	Zeichnerische Festsetzung.....	58
	Städtebaulicher Vertrag.....	58
	Hinweise.....	59
	Baugenehmigungsverfahren.....	59
9.	Sonstige Festsetzungen.....	60
9.1	Zu- und Abfahrten.....	60
9.2	Ver- und Entsorgung.....	62
9.3	Leitungsrecht.....	62
9.4	Werbeanlagen.....	65
10.	Nachrichtliche Übernahme.....	66
10.1	Bodendenkmal.....	66
III.	Umweltbericht.....	69
11.	Beeinträchtigung Schutzgüter.....	70
11.1	Schutzgut Mensch.....	70
11.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	72
11.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	74
	Biotoptypen.....	74
	Einzelbäume.....	76
	Prognose.....	78
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	80
11.4	Schutzgut Luft und Klima.....	81
11.5	Schutzgut Landschaft.....	82
11.6	Schutzgut Boden.....	84
11.7	Schutzgut Wasser.....	86
11.8	Schutzgut Fläche.....	87
11.9	Wechselwirkungen.....	88
11.10	Zusammenfassung.....	89
12.	Auswirkungen auf Schutzgut nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.....	94
13.	Städtebaulicher Vertrag.....	94
IV.	Auswirkungen der Planung.....	95

14. Immissionsschutz / Schallschutz	95
15. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	96
15.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes- Immissionsschutzgesetz).....	96
15.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	96
15.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	97
15.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung	98
15.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	98
15.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt	99
16. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	100
16.1 Übergeordnetes öffentliches Interesse (raumordnerische Versorgungsfunktion)	101
16.2 Umgebungsschutz: Historische Vorbildwirkung.....	103
16.3 Dorfkirche	109
16.4 Lindenallee 30 (ehemalige Schule).....	117
16.5 Lindenallee 28 (ehemaliges Pfarrhaus).....	119
16.6 Zusammenfassende Abwägung	120
16.7 Städtebaulicher Vertrag.....	121
17. Auswirkungen auf Gebäudebestand	121
18. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung.....	122
19. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung	122
V. Verfahren.....	124
20. Bebauungsplanverfahren	124
20.1 Aufstellungsbeschluss	124
20.2 Frühzeitige Beteiligung	124
Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages.....	124
Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	125
Vorentwurfsbilligung & Umstellung auf Normalverfahren	126
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	126
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	127
Ergebnis der Abwägung	131
20.3 Öffentliche Auslegung	132
Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss.....	132
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	132
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	132
Ergebnis der Abwägung	139
20.4 Erneute öffentliche Auslegung	139
Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss.....	139

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 PlanSiG.....	139
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 PlanSiG.....	140
Ergebnis der Abwägung.....	142
20.5 Satzungsbeschluss.....	142
21. Städtebaulicher Vertrag.....	142
22. Rechtsgrundlagen.....	143
VI. Anhang.....	144
23. LEP HR: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.....	144
24. Pflanzenlisten 1 bis 3.....	145
Pflanzliste 1 – Laubbäume, heimisch, standortgerecht.....	145
Pflanzliste 2 – Laubbäume, heimisch, standortgerecht.....	145
Pflanzliste 3 – Heister & Sträucher.....	145
26. Planungskonzept (November 2020).....	147
27. Planvorhaben: Ansichten & Schnitte (Mai & Juni 2021).....	148
28. Planvorhaben: Vorhabenplan (28.01.2022).....	149
29. Verträglichkeitsanalyse (September 2020).....	150
31. Umweltbericht (Februar 2022).....	151
32. Artenschutzgutachten (März 2021).....	152
33. Biotopkartierung (August 2020).....	153
34. Schallschutzgutachten (September 2020).....	154
36. Gutachten zur Niederschlagsentwässerung und Erschließung – Entwurf (September 2020).....	155

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende Einzelhandelsstandort in der Lindenallee Nr. 27 des Ortsteils Vehlefanze der Gemeinde Oberkrämer wird aktuell durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie ergänzende Betriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie belegt und stellt die Versorgung des Ortsteils Vehlefanze sowie der Gemeinde Oberkrämer sicher. Der Lebensmittelmarkt wird mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht und soll daher durch ein modernes Konzept ersetzt und in diesem Zusammenhang auf rund 1.780 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Hierfür wird auch das rückwärtig an den heutigen Markt angrenzende Grundstück Flurstück 351 mit einbezogen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 05.12.2019 (Beschluss Nr. B-052/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ erfolgt im Normalverfahren nach § 2 BauGB (siehe Kapitel 20).

Der vorliegende Bebauungsplan wird durch einen Städtebaulichen Vertrag flankiert (siehe Kapitel 21).

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil Vehlefanze der Gemeinde Oberkrämer gelegen. Der Geltungsbereich umfasst das Areal zwischen der Lindenallee und Am Anger und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oberkrämer (Katasterbezug: November 2019):

- 124 der Flur 3
- 264 der Flur 3
- 298 der Flur 3
- 301 der Flur 3
- 310 der Flur 3
- 350 der Flur 3
- 351 der Flur 3

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum (Vorhabenträger).

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eingetragen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 0,84 ha (Katasterbezug: November 2019).

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

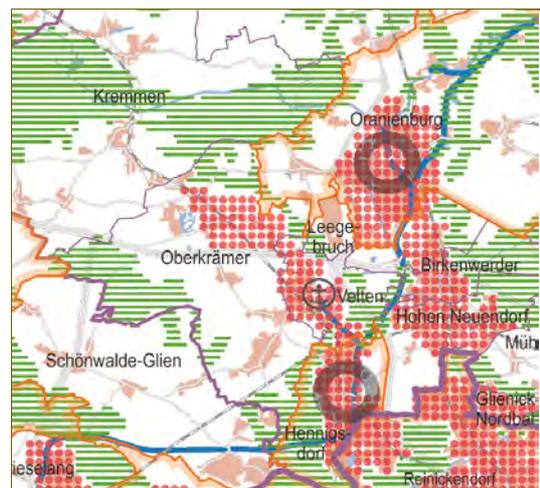


Abbildung 1: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Zentralörtliche Funktion: Nach der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR ist die Gemeinde Oberkrämer als nicht-zentraler Ort einzuordnen. Mit der Festlegungskarte des LEP HR wird die Gemeinde als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Gemeinde ist es danach, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2).

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.12: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Zentraler Versorgungsbereich: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefan“ gemäß Bewertung des Verträglichkeitsgutachtens (Consilium GmbH, September 2020). Der im SO1 geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb ist somit ebenfalls in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen.

Nahversorgung: Der im SO 2 zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb ist bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.780 m² zulässig. Insoweit ist seine Vereinbarkeit mit Ziel 2.12 Absatz 2 Satz 3 LEP HR zu prüfen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 695/2019 wird für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente von 1.330 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.780 m² entspricht dies rund 75% der Gesamtverkaufsfläche. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2020) umfasst die für den geplanten Lebensmittelmarkt üblicherweise anzunehmende Verkaufsfläche für diese Sortimente rund 91% und damit deutlich mehr als 75%.

Die Nachfrage der Gemeinde Oberkrämer erlaubt zudem eine höhere Gesamtverkaufsfläche als 1.500 m². Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2020)

wird die Nachfrage für die Einwohner der Gemeinde mit rund 32,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln taxiert.

Die in der Gemeinde Oberkrämer ansässigen Lebensmittelmärkte und kleinteiligen Betriebe in Vehlefan (Edeka, Netto Salling, Bäcker), in Schwante (Netto Marken-Discount, 2x Bäcker) und Bötzow (Netto Marken-Discount, Bäcker) binden aktuell hiervon rund 14,9 Mio. €. Mit der geplanten Erweiterung für den Lebensmittelmarkt in Vehlefan ist ein zusätzlicher Umsatz von rund 2,8 Mio. € zu erwarten und wird im Ergebnis eine Nachfrage von insgesamt rund 17,7 Mio. € Nahrungs- und Genussmitteln gebunden. Danach verbleiben selbst nach der Realisierung der geplanten Erweiterung noch rund 14,6 Mio. € von der Nachfrage aus der Gemeinde Oberkrämer, die weiterhin an andere Gemeinden/Städte abfließen (insbesondere nach Leegebruch, Oranienburg).

Kaufkraftbindung Nahrungs- u. Genussmittel	
Gemeinde Oberkrämer	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	32,3 Mio. €
Umsatz Bestandsbetriebe	14,9 Mio. €
Umsatzzugewinn Planvorhaben	2,8 Mio. €
Umsatz Gesamt	17,7 Mio. €
Verbleibender Nachfrageabfluss	14,6 Mio. €

Abbildung 2: Kaufkraftbindung NuG
Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2020, Seite 32

Im Ergebnis wäre für den geplanten Lebensmittelmarkt auch eine höhere Gesamtverkaufsfläche als 1.780 m² mit dem Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 3 LEP HR vereinbar.

Unabhängig davon wird die Gemeinde Oberkrämer nach den Zielen des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt. Für solche festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte ist nach Ziel 2.12 Absatz 3 LEP HR eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m², insgesamt also 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, mit den Zielen des LEP HR vereinbar. Der für das SO 1 geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb unterschreitet diese Obergrenze mit maximal 1.780 m² deutlich.

Vereinbar: In der Zusammenschau ist der für das SO 1 geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.12 LEP HR.

Die weiteren mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 69/2019 im SO 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind lediglich als nicht-großflächige Betriebe zulässig und fallen damit nicht unter das Regime der Landesraumordnung gemäß LEP HR oder gemäß Regionalplan Prignitz-Oberhavel. Bei ihnen handelt es sich zudem um Bestandsbetriebe, die lediglich mit der Planung fortgeschrieben werden. Attraktivitätssteigerungen mit Blick auf eine etwaige Agglomerationswirkung bleiben daher aus.

Beeinträchtungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche

benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählt laut LEP HR lediglich die Stadt Oranienburg (Mittelzentrum). Deren zentralen Versorgungsbereiche werden nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens (Consilium GmbH, September 2020) durch die geplante Erweiterung des im SO 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht beeinträchtigt (Seite 33).

Verbrauchernahe Versorgung: Die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Städten und Gemeinden bleibt nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens (Consilium GmbH, September 2020) ebenfalls ohne wesentliche Beeinträchtigungen. Die Gutachter ermitteln für alle im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes gelegenen Einzelhandelsstandorte lediglich Umverteilungen von deutlich unter 10%. Die höchsten Umverteilungen werden für den faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Leegebruch ermittelt, die mit einer Umverteilungsquote von rund 8,1% für die Lebensmittelmärkte und von rund 7,7% für alle im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt- und Randsortiment deutlich unterhalb des kritischen Schwellwertes von 10% liegen (siehe Seite 33). Bei den für die Gemeinde Leegebruch attestierten Umverteilungen handelt es sich nach gutachterlicher Einschätzung allerdings um solche Umsatzanteile, die bislang aufgrund der unterdurchschnittlichen und insbesondere im Lebensmittelvollsortiment nicht mehr marktgerechten Ausstattung der Gemeinde Oberkrämer nach Leegebruch abgeflossen sind. Selbst nach der Realisierung des Planvorhabens ist für Oberkrämer noch eine unterdurchschnittliche Ausstattung zu attestieren, so dass auch künftig noch umfangreiche Anteile der Nachfrage aus der Gemeinde Oberkrämer aus der Sogwirkung heraus an den Leegebrucher zentralen Versorgungsbereich abfließen werden.

Die Umverteilungen für die Standorte der verbrauchernahen Versorgung in den weiteren benachbarten Städten/Gemeinden, die im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes gelegen sind (Kremmen, Oranienburg-Germendorf), verbleiben deutlich unterhalb von 2% oder gar unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Vereinbar: Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.7 LEP HR.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Ohne Relevanz: Die Gemeinde Oberkrämer wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.8 LEP HR kommt daher nicht zu Anwendung.

Allerdings wird eine Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot mit dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb gewahrt (siehe vorstehend unter Konzentrationsgebot).

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch geplant oder im Rahmen der Festsetzungen realisierbar.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Ohne Relevanz: Die Gemeinde Oberkrämer wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.11 LEP HR kommt daher nicht zu Anwendung.

Integrationsgebot

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Der geplante Lebensmittelmarkt führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und fällt damit unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach wäre er auch außerhalb zentraler Versorgungsbereich zulässig, ist aber innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches gelegen und daher mit Absatz 2 Satz 2 vereinbar. Mit seiner Lage innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches findet Absatz 3 keine Anwendung und mit Blick auf seine Sortimentsstruktur finden Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 keine Anwendung.

In der Zusammenschau ist der im SO 1 zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem Integrationsgebot nach Ziel 2.13 LEP HR vereinbar.

Agglomerationsverbot

LEP HR Ziel 2.14: Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.

Ohne Relevanz: Sowohl das SO1 als auch das SO2 ist innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches gelegen.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Die Erweiterung des im SO 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für die Festsetzungen des Bebauungsplanes 69/2020 ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 69/2019 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.11	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	ohne Relevanz
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	ohne Relevanz
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz

Abbildung 3: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

Mit Schreiben vom 08.03.2021 und 28.10.2021 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

2.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Hierzu gehören folgende Planinhalte:

- Windenergienutzung
- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz

Die zugehörigen sachlichen Teilpläne befinden sich derzeit in der Aufstellung bzw. in Vorbereitung. Ein rechtskräftiger Regionalplan oder rechtskräftige sachliche Teilpläne liegen derzeit nicht vor.

Sachlicher Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP): Nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen außerhalb der Zentralen Orte sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit der seit 23. Dezember 2020 rechtskräftigen Satzung des Sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um. Mit ihm werden die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz festgelegt und gesichert. Die Satzung des ReP GSP wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und seiner Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 rechtskräftig.

Die Ziele des sachlichen Teilplanes sind als raumordnerische Ziele abwägungserheblich und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Vehlefanzen Grundfunktionaler Schwerpunkt: Mit dem sachlichen Teilplan „ReP GSP“ wird der Ortsteil Vehlefanzen der Gemeinde Oberkrämer als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit der Nummer 20 festgelegt (Ziel 1 Sachlicher Teilplan GSP).

Bei den Grundfunktionalen Schwerpunkten handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Sie dienen der Bündelung von überörtlichen Grundversorgungsfunktionen. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Grundfunktionale Schwerpunkte zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten

für Wohnbauflächen eingeräumt werden, die über die Eigenentwicklung hinausgehen. Außerdem sollen erweiterte Möglichkeiten für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.

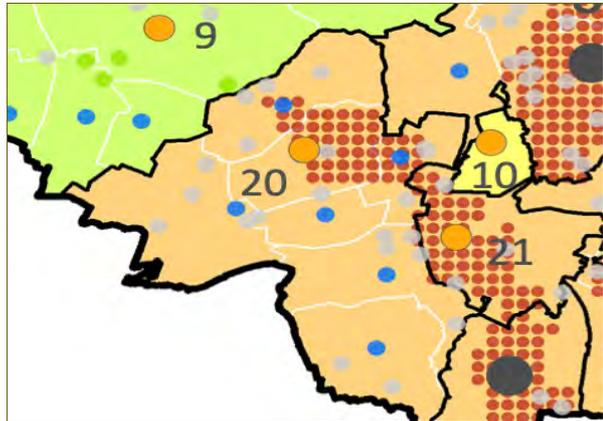


Abbildung 4: Planzeichnung
Quelle: Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte, Juni 2020, Auszug

Konzentrationsgebot

Für den großflächigen Einzelhandel wird mit dem sachlichen Teilplan GSP das Ziel 2.12 des LEP HR übernommen.

Sachlicher Teilplan GSP L Z 2.12 LEP HR: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Vereinbar: Das Planvorhaben ist grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.12 LEP HR (weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.1 unter Konzentrationsgebot).

Sicherung und Stärkung der Bündlungsfunktion

Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 2: Die Bündlungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

Vereinbar: Sowohl der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb als auch das Ensemble der Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist den publikums- und kundenintensiven Einrichtungen zuzurechnen. Mit ihrer Lage im faktischen zentralen Versorgungsbereich sind sie in besonderem Maße eine tragende Säule für die Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums. Von dem frequenzstarken Einzelhandelsstandort gehen bereits aktuell Synergiewirkungen für die angrenzend gelegenen Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleister aus (z.B. Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Praxen, Lebensmittelmarkt Lindenallee), die mit der Aufwertung des Einzelhandelsstandortes dauerhaft stabilisiert und voraussichtlich ausgebaut werden.

Mit der geplanten Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wird damit für die Zukunft sichergestellt, dass Nachfragende verschiedene Bedürfnisse des Einkaufens und Besorgens im faktischen zentralen Versorgungsbereich befriedigen und damit Bündlungsaktivitäten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen können. In der Zusammenschau leistet das Planvorhaben einen nachhaltigen Beitrag für eine Erhaltung und Stärkung des Versorgungskernes des Ortsteils Vehlefanz und der Gemeinde Oberkrämer sowie für eine effizientere verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr. Das Planvorhaben ist grundsätzlich vereinbar mit Grundsatz 2 des sachlichen Teilplanes GSP.

Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 3: Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Mit dem Begriff „Verknüpfung“ verbindet der sachliche Teilplan den Übergang zwischen verschiedenen Verkehrsträgern unterschiedlicher Funktion, also den Übergang vom Nahverkehr zum Regionalverkehr und vom Regionalverkehr zum Fernverkehr (Begründung Sachlicher Teilplan GSP zu Grundsatz 3).

Ohne Relevanz: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um keine Infrastrukturmaßnahme.

Mit dem Planungskonzept wird lokal eine verkehrliche Erreichbarkeit für den Kundenverkehr durch eine für die zu erwartende Nutzungsintensität adäquate Stellplatzanlage und eine direkte Anbindung an die Lindenallee sichergestellt. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist zudem in unmittelbarer Nähe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Fahrradstellplätze sind unmittelbar am Eingang des Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Prignitz-Oberhavel kann für den großflächigen Lebensmittelmarkt sowie für das Gesamtensemble der Nutzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.12	✓
Bündelungsfunktion Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 2	✓
Verknüpfungsfunktion Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 3	ohne Relevanz

Abbildung 5: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung Regionalplanung
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 69/2019 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Mit Schreiben vom 15.01.2021 und 26.10.2021 der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist das Planvorhaben mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel

Mit der Kreisentwicklungskonzeption und den darin formulierten Leitlinien legt der Landkreis Oberhavel die künftigen Grundsätze für die übergeordnete Entwicklung innerhalb seiner Landkreisgrenzen fest. Mit Beschluss Nr. 2/0191 vom 04. April 2001 hat der Kreistag das Konzept verabschiedet. Die Kreisentwicklungskonzeption liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Fortschreibung vom 31.12.2011 vor.

Bei den formulierten Leitlinien handelt es sich jedoch nur um Grundsätze, auf deren Basis konkrete, ressourcenübergreifende und nachhaltige Ziele der Kreisentwicklung herausgearbeitet und damit Grundlagen für eine breit abgestimmte Kommunalpolitik der kreisangehörigen Gemeinden geschaffen werden sollen (Kreisentwicklungskonzeption Oberhavel, Kapitel 2.3).

Grundsatz Leitlinie 2: Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung (vor allem der jungen Bevölkerung) sowie den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegengewirkt werden.

Vereinbar: Die Versorgung mit dem Grundbedarf zählt zu den strukturbestimmenden Bereichen einer Gemeinde. Das Planvorhaben dient dem Ziel, eine attraktive Versorgungsstruktur auf Dauer zu erhalten und zu stärken und damit auch die Voraussetzungen für eine stabile Bevölkerungsstruktur zu schaffen.

Grundsatz Leitlinie 3: Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, sollen eine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. In begründeten Ausnahmen sollen angepasste extensive Erweiterungen ermöglicht werden.

In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben. Einer ungeordneten Zersiedlung der freien Landschaft soll in jedem Fall vorgebeugt werden. Die bestätigten Landschaftsrahmenpläne sollen bei den gemeindlichen Planungen berücksichtigt werden.

Vereinbar: Das Planvorhaben liegt in dem bestehenden faktischen zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Vehlefanze“ und damit zentral inmitten der Ortslage Vehlefanze. Es handelt sich zudem um einen bereits bestehenden Standort, dessen Nutzung fortgeschrieben werden soll. Der Standort entspricht damit dem Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung gemäß Leitlinie 3.

Grundsatz Leitlinie 4: Im Rahmen der durch die Landesplanung vorgegebenen zentralörtlichen Gliederung der Siedlungsstruktur sollen die lokalen Standortvoraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, zur Förderung einer umweltverträglichen Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Vereinbar: Die bereits bestehenden Betriebe des faktischen zentralen Versorgungsbereiches sind Bestandteil der lokalen Wirtschaft. Das Planvorhaben dient der Entwicklung und Stärkung dieser Bestandsbetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Grundsatz Leitlinie 5: In Gebieten mit überwiegend ländlicher Struktur soll eine räumliche Schwerpunktbildung bevorzugt in Gemeinden gefördert werden, die dafür auf Grund der Tragfähigkeit ihrer Versorgungsbereiche und ihrer sonstigen Standortbedingungen als Entwicklungsschwerpunkte geeignet sind.

Zur Sicherung der Entwicklungschancen der Wachstumsräume orientiert sich die Entwicklungsplanung des Landkreises an den vorhandenen Stärken der Kommune und Teilregionen des Landkreises.

Vereinbar: Der faktische zentrale Versorgungsbereich Vehlfeanz der Gemeinde Oberkrämer übernimmt mit seinen beiden Lebensmittelmärkten und ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben bereits aktuell eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Versorgung der Gemeinde. Beide Lebensmittelmärkte sowie die Erweiterung des Planvorhabens sind durch die Kaufkraft der Gemeinde Oberkrämer allein tragfähig (siehe Kapitel 2.1) und entsprechen damit der Versorgungsfunktion der Gemeinde Oberkrämer.

Fazit: In der Zusammenschau ist das Planvorhaben vereinbar mit den Zielen der Kreisentwicklungskonzeption (siehe auch Schreiben Landkreis Oberhavel vom 29.08.21019).

2.4 Flächennutzungsplan

Änderungsverfahren: Für die Gemeinde Oberkrämer liegt ein festgestellter Flächennutzungsplan vor, der mit Stand vom 12/2001 wirksam wurde und mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung (Februar 2012) vorliegt.

Der Flächennutzungsplan durchläuft aktuell für mehrere Teilflächen ein Änderungsverfahren, zu der auch die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zählt. Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer wurde am 25.02.2021 per Beschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer festgestellt. Es liegt eine Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen von der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Oberhavel mit Schreiben vom 24.08.2021 vor. Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen erfolgte ein erneuter Feststellungsbeschluss am 02.12.2021, die nunmehr einer Bestätigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen. Mit deren Vorlage kann der geänderte Flächennutzungsplan wirksam gemacht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren **ist** für die Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 abgeschlossen. **Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit März 2022 wirksam.**

Sonderbaufläche EH: Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der aktuellen Bestandsbaukörper sowie die südlich angrenzende Fläche als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt, im Rahmen derer der großflächige Einzelhandel entwicklungsfähig ist.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 69/2019.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



Abbildung 6: Planzeichnung
Quelle: Flächennutzungsplan, März
2022, Auszug

3. INTENTION DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Versorgungsfunktion: Im Ortsteil Vehlefanzen übernimmt der Bereich beidseitig der Lindenallee zwischen der Bärenklauer Straße (Norden), der Straße „Burgwall“ (Süden) und „Am Anger“ (Westen) aufgrund der dort ansässigen Nutzungen faktisch die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches (Lebensmittelmärkte, Apotheke, Gastronomie, Fachgeschäfte, Dorfkirche) für die Grundversorgung des Ortsteiles Vehlefanzen und die gesamte Gemeinde Oberkrämer.

Die Bestandsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches, allen voran die beiden Lebensmittelmärkte, unterliegen einem hohen Wettbewerbsdruck durch die in der benachbarten Gemeinde Leegebruch erfolgten Erweiterungen und Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten (Rewe, Lidl, Netto Marken-Discount), mit denen starke Nachfrageabflüsse aus der Gemeinde Oberkrämer zulasten der Vehlefanzer Bestandsbetriebe und daraus resultierend Funktionsverluste des Ortszentrums Vehlefanzen verbunden sind (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2020).

Der Bestandsmarkt des großflächigen Lebensmittelmarktes (aktuell: Edeka) entspricht zudem mittlerweile nicht mehr den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte und ist daher als nicht mehr marktgerecht einzustufen (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2020). In der Zusammenschau ist für diesen Magneten des zentralen Versorgungsbereiches eine umfassende Neuorganisation zu ermöglichen, um den Standort dauerhaft als Lebensmittelstandort sichern zu können. Anderenfalls ist mit einem Abgang und dem damit verbundenen weiteren Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

Mit der geplanten Umstrukturierung des Bestandsstandortes soll die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefanze“ erhalten und wieder gestärkt werden. Dies steht auch im Einklang mit den raumordnerischen Zielen, eine Nahversorgung in den nicht-zentralen Orten sicherzustellen (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) und der Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Regionalplan Prignitz-Oberhavel nachzukommen.

Ziele Bebauungsplan: Der Bebauungsplan dient den Zielstellungen,

- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der Versorgungsfunktion des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefanze“
- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für den Ortsteil Vehlefanze und die Gemeinde Oberkrämer sowie Funktion des Ortsteils Vehlefanze als Grundfunktionaler Schwerpunkt
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung des Ortskernes Vehlefanze

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, wichtige Potenzialflächen für die Innentwicklung unmittelbar im Ortskern zu aktivieren und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dies sichert zugleich eine effiziente und nachhaltig Nutzung der technischen Infrastruktur im Ortskern.

3.2 Planungskonzept

Mittig im Plangebiet ist aktuell ein Bestandsbaukörper eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Bäcker mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche gelegen, der durch einen Neubau für den Lebensmittelmarkt mit rund 1.780 m² (Lebensmittelmarkt mit Bäcker) ersetzt und in diesem Zuge weiter nach Süden versetzt werden soll.

Die beiden bestehenden Baukörper auf der Nordseite und Westseite des Standortes werden beibehalten und dienen weiterhin der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, die den Lebensmittelmarkt als Komplementärnutzung und das Angebot des Ortszentrum Vehlefanze adäquat ergänzen. Beide Baukörper sind (und werden) eingeschossig ausgebildet und sind von ihren Eingangsanlagen weiterhin zur Stellplatzanlage ausgerichtet. Für den nördlichen Baukörper wird eine Erweiterung für ein ergänzendes Angebot im Bereich Dienstleistung vorgesehen. Diese wird über die Straße Am Anger und/oder über die Stellplatzanlage erschlossen.

Der Baukörper des Lebensmittelmarktes formuliert entlang der Lindenallee erstmalig seit dem Abriss der alten Hofstrukturen wieder eine straßenbegleitende Raumkante, die durch

die neue angelegte Baumreihe Richtung Norden weiter fortgeführt wird und den Straßenraum der Lindenallee künftig stärker räumlich einfasst.



Abbildung 7: Planvorhaben
Quelle: HP&P, Entwurf Stand 03.11.2020



Abbildung 8: Ansicht Süd
Quelle: HP&P, Entwurf Variante 5, Stand 09.06.2021



Abbildung 9: 3D-Ansicht Nord
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 23.11.2020

Hinter dieser Baumreihe wird analog dem aktuellen Bestand eine Stellplatzanlage ausgebildet, die um den Standort des alten Marktes erweitert und neu ausgebildet wird. An diese sind auch die bereits bestehenden Baukörper der Komplementärnutzungen des Einzelhandelsstandortes angebunden. Die Hauptzufahrt und -abfahrt des Kundenverkehrs erfolgt weiterhin von der Lindenallee aus. Ergänzend werden die bestehende Zufahrt und Abfahrt von der Straße „Am Anger“ aus aufrechterhalten, die allerdings erfahrungsgemäß kaum frequentiert wird, da mit ihr ein Umweg auf die Lindenallee verbunden ist. Die Anlieferung wird weiterhin ausschließlich über die Lindenallee erfolgen.

Der Gesamtbaukörper des Lebensmittelmarktes wird von seiner Höhenwirkung zweigeschossig ausgebildet, wobei der der Lindenallee zugewandte Teil tatsächlich nur ein Vollgeschoss (Verkaufsraum) und der rückwärtige Bereich zwei Vollgeschosse (Nebenräume im Erdgeschoss, Büronutzung im Obergeschoss) aufweisen wird (siehe Anlage; Kapitel 27). In der Höhenentwicklung überragt die benachbarte Dorfkirche allerdings weiterhin den Baukörper.

3.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten

Nullvariante (Ersatzneubau an gleicher Stelle): Ein Beibehalten der unveränderten aktuellen baulichen und städtebaulichen Situation durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle ohne Inanspruchnahme der südlich benachbarten, derzeit unbebauten Flächen,

scheidet als Alternative zum Planungskonzept aus und dies sowohl bei gleichbleibender Verkaufsfläche als auch bei erweiterter Verkaufsfläche.

Mit gleichbleibender Verkaufsfläche könnte der Baukörper und die Stellplatzanlage zwar in neuer Gestalt präsentiert werden, jedoch die raumordnerisch und von der Gemeinde Oberkrämer angestrebte Funktionsstärkung (Grundfunktionaler Schwerpunkt) bliebe aus. Die derzeit hohen Kaufkraftabflüsse und damit verbundenen Funktionsverluste des Ortsteils Vehlefanzen begründen sich in einer unzureichenden Angebotsausstattung. Die beiden Bestandsbetriebe des Ortsteiles Vehlefanzen unterliegen einem hohen Wettbewerbsdruck durch die in der benachbarten Gemeinde Leegebruch ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl, Netto Marken-Discount), mit denen starke Nachfrageabflüsse aus der Gemeinde Oberkrämer zulasten der Vehlefanzen Bestandsbetriebe und daraus resultierend auch die Funktionsverluste des Ortszentrums Vehlefanzen verbunden sind (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2020). Die Leegebrucher Lebensmittelmärkte weisen Verkaufsflächen von ca. 1.700 m² (Rewe), ca. 1.500 m² (Lidl) und ca. 800 m² (Netto Marken-Discount) auf. Hinzu treten Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer und Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die im Ortsteil Vehlefanzen ansässigen Bestandsmärkte weisen dagegen nur Verkaufsflächen von rund 1.100 m² (Edeka) und rund 930 m² (Netto Salling) auf. Ihre Angebots- und Verkaufsflächenausstattung ist damit sowohl im direkten Vergleich von Markt zu Markt gegenüber Leegebruch unterlegen als auch als Kombination beider Märkte (Edeka, Netto) gegenüber dem Leegebrucher Gesamtangebot unterlegen.

Um eine Funktionsstärkung des Ortsteiles Vehlefanzen zu erreichen, ist daher eine deutliche Erhöhung in der Verkaufsflächenausstattung des Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanzen erforderlich. Eine Verkaufsflächenerweiterung für den Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (aktuell: Edeka) sowie für den außerhalb gelegenen, benachbarten Lebensmittelmarkt (aktuell: Netto) ist daher zwingend, um dem raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Mit einem Ersatzneubau mit gleichbleibender Verkaufsfläche ließe sich dies nicht erreichen und entspräche die Planung damit nicht dem übergeordneten öffentlichen Interesse der Raumordnung und nicht der von der Gemeinde Oberkrämer angestrebten Funktionsstärkung und scheidet daher als Planungsvariante aus.

Ein Ersatzneubau mit erweiterter Verkaufsfläche ohne die Inanspruchnahme des südlich benachbarten, derzeit unbebauten Grundstücks müsste vollständig auf dem derzeitigen Grundstück realisiert werden. Für die Funktionsstärkung des Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanzen wäre wie dargelegt eine umfassende Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich, die im Wettbewerb mit dem Leegebrucher Angebot ein adäquates Gegengewicht schafft. Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Betriebstypen des Lebensmittel-

Vollsortimenters wäre eine Verkaufsfläche mindestens in der Höhe des Leegebrucher Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell: Rewe) erforderlich, also mindestens 1.700 m².

Ein Lebensmittelmarkt dieser Größe erreicht eine Grundfläche von rund 2.470 m². Zusammen mit den auf dem Grundstück ebenfalls ansässigen, kleinflächigen Betrieben (rund 750 m²) ist eine Grundfläche von rund 3.420 m² auf dem Bestandsgrundstück bereitzustellen. Hinzu tritt die Grundfläche für rund 90 Stellplätze und ihre Zufahrten (ca. 3.500 m²). Das aktuelle Grundstück ohne Einbezug des benachbarten, derzeit unbebauten Grundstücks weist dagegen nur eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 5.400 m² auf. Das Bestandsgrundstück fällt damit um rund 1.300 m² zu klein aus und ist damit für den raumordnerischen Versorgungsauftrag und für die angestrebte Funktionsstärkung unzureichend bemessen.

Unter der Annahme, den Ersatzneubau und die Stellplatzanzahl soweit zu reduzieren, dass das Planvorhaben auf dem Bestandsgrundstück realisierbar wäre, müsste die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes nach Abzug der Stellplatzflächen um ca. 460 bis 500 m² reduziert werden. Es verbliebe eine Verkaufsfläche von rund 1.280 bis 1.240 m². Die entspräche gegenüber der bestehenden Verkaufsfläche von rund 1.070 m² einer Erweiterung von lediglich 210 bis 170 m². Der Ersatzneubau wäre mit einer Verkaufsfläche von rund 1.280 bis 1.240 m² gegenüber dem Wettbewerbsumfeld mit Verkaufsflächen von ca. 1.700 m² (aktuell: Rewe) und ca. 1.500 m² (aktuell: Lidl) weiterhin deutlich unterlegen, so dass die notwendige Funktionsstärkung offenkundig nicht zu erreichen wäre.

Mit dieser ausbleibenden Wettbewerbsfähigkeit könnte der Lebensmittelmarkt schließlich gänzlich aus dem Markt ausscheiden. Eine Neubelegung des Standortes, etwa durch einen Lebensmittelmarkt mit der vorstehenden geringfügig erweiterten Verkaufsfläche, ist angesichts der Wettbewerbssituation mit Leegebruch wiederum unrealistisch. Eine weitere Funktionsschwächung wäre die Folge, mit der als Kettenreaktion auch das Ausscheiden des benachbarten Lebensmittelmarktes (aktuell: Netto) verbunden sein könnte, da für diesen eine Synergie mit einem benachbarten Lebensmittelmarkt ausbliebe und er auf sich allein gestellt gegenüber dem Leegebrucher Übergewicht nicht bestehen könnte. Ein vollständiger Funktionsverlust des Grundfunktionalen Schwerpunktes wäre die Folge, der städtebaulich und raumordnerisch nicht angestrebt wird.

In der Zusammenschau wird von einem Ersatzneubau ohne Einbezug des südlich benachbarten, derzeit unbebauten Grundstücks Abstand genommen. Den raumordnerischen und kommunalen Zielen, die zentralörtliche Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes auszufüllen und zu stärken, wird nach Abwägung durch die Gemeinde der Vorrang eingeräumt und sind als überwiegende verbindliche raumordnerische Ziele bzw. öffentliche Interessen zu berücksichtigen.

Lebensmittelmarkt an anderer Stelle von Vehlefan: Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an eine andere Stelle im Ortsteil Vehlefan scheidet als Alternative ebenfalls aus. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Raumordnungszielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Gemeinde Oberkrämer nur in zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln (Ziel 2.12 LEP HR). Gemäß sachlichem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Prignitz-Oberhavel sollen publikums- und kundenintensive Einrichtungen wie das Planvorhaben ihren Standort nur in den Versorgungskernen des Ortsteiles Vehlefan haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung seines Versorgungskernes beitragen (Grundsatz 2).

Für den Ortsteil Vehlefan ist als faktischer zentraler Versorgungsbereich lediglich der Bereich beidseitig der Lindenallee zwischen der Bärenklauer Straße (Norden), der Straße „Burgwall“ (Süden) und „Am Anger“ (Westen) aufgrund der dort ansässigen Nutzungen einzustufen (Verträglichkeitsgutachten, September 2020, Seite 8). Dieser ist zugleich als faktischer Versorgungskern des Ortsteiles Vehlefan zu werten. In diesem ist das Planvorhaben gelegen und insoweit raumordnerisch zulässig.

Eine Entwicklung des Planvorhabens außerhalb dieses faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Versorgungskernes im weiteren Siedlungsgebiet des Ortsteiles Vehlefan ist dagegen nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen unzulässig und scheidet daher als Alternative grundsätzlich aus. Mit der Ausweisung des Ortsteiles Vehlefan als grundfunktionaler Versorgungsschwerpunkt scheidet auch eine Verlagerung innerhalb des weiteren Gemeindegebietes von Oberkrämer aus.

Innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Versorgungskernes „Ortskern Vehlefan“ sind wiederum sowohl aktuell als auch auf absehbare Zeit keine Alternativflächen verfügbar, die den Flächenbedarf des Planvorhabens decken und damit das Planvorhaben ermöglichen würden.

Mit beiden vorstehenden Varianten wäre zudem eine umfangreiche Neuversiegelung verbunden, die angesichts der damit verbundenen negativen Auswirkungen zulasten des Naturhaushaltes nicht vereinbar sind, zumal mit dem versiegelten Bestandsgrundstück und der Erweiterungsmöglichkeit auf das benachbarte Grundstück eine deutlich geringfügige Neuverdichtung möglich ist. Auch eine eventuelle Minderung der Eingriffe für einen solchen Verlagerungsstandort durch Entsiegelung des dann aufgegebenen Bestandsstandortes ist auszuschließen, da für die zentrale Lage des Bestandsgrundstückes eine Nachfolgenutzung mit entsprechender Versiegelungsdichte anzunehmen wäre, denn nach dem raumordnerischen Grundsatz „Innenverdichtung von Außenentwicklung“ wären künftige Entwicklungsprojekte in den zentralen Versorgungsbereich/ Versorgungskern bzw. auf die dann verfügbare umfangreiche Brachfläche zu lenken.

In der Zusammenschau lassen sich die raumordnerischen und kommunalen Ziele, die zentralörtliche Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes auszufüllen und zu stärken, auch nicht auf andere Weise, wie durch eine Verlagerung, erreichen. Dem stünden zudem unverhältnismäßige negative Auswirkungen für den Naturhaushalt und bezogen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen, die im Baugesetzbuch als öffentliche Interessen verankert sind.

Lebensmittelmarkt auf Westseite: Die alternative Verlegung des großflächigen Lebensmittelmarktes auf die Westseite des Grundstückes, die der Dorfkirche und dem Angerplatz zugewendet ist, würde entlang der Lindenallee eine kleinteilige Bebauungsstruktur ermöglichen und eine Raumkante entlang der Lindenallee schaffen. Auch könnte in diesem Zuge die Stellplatzanlage stärker in die Mitte des Grundstückes zwischen Neubebauung entlang der Lindenallee und Lebensmittelmarkt rücken. Andererseits würde der massive Baukörper des Lebensmittelmarktes in dieser Variante vollständig entlang des Straßenzuges „Am Anger“ verlaufen, auch müsste für den Lebensmittelmarkt die am Anger aktuell vorhandene kleinteilige Bebauung weichen. Die weitere, für den historischen Anger typische kleinteilige Bebauungsstruktur würde jedoch durch den geschlossenen Baukörper des Lebensmittelmarktes gravierend gestört werden. Auch die Raumwirkung für die denkmalgeschützte Dorfkirche würde sich durch den unmittelbar heranrückenden Lebensmittelmarkt in ganzer Länge (statt nur der schmalen Längsfront der Anlieferung) deutlich intensivieren. Beides wäre mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

Des Weiteren würde die kleinteilige Neubebauung entlang der Lindenallee die Stellplatzanlage und den Lebensmittelmarkt verdecken, deren Sichtbarkeit für die Standortakzeptanz bedeutend sind und mit einer geringeren Attraktivität des Standortes bzw. der zentralen Versorgungsfunktion des Standortes verbunden wäre. Damit würde die angestrebte Funktionsstärkung deutlich eingeschränkt werden. Dies ist aus raumordnerischer/ städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert und würde auch durch den Betreiber nicht mitgetragen werden. Aus dieser Variante würden zudem höhere Investitionen durch Abriss der Bestandsbebauung am Anger und der ersetzenden neu zu realisierenden Ersatzbebauung in der Lindenallee resultieren.

Angesichts der nachteiligen städtebaulichen Folgewirkungen für das Ortsbild, für die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Dorfkirche, der Einschränkungen für die Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der unverhältnismäßigen Investitionen wurde diese Variante nach Abwägung verworfen.

Lebensmittelmarkt auf Nordseite: Die Verlegung des großflächigen Lebensmittelmarktes auf die Nordseite des Grundstückes mit seiner Längsseite entlang des Straßenzuges „Am Anger“ (anstelle der aktuellen kleinteiligen Bebauung) und seiner beiden Schmalseiten zur

Lindenallee und zum Angerplatz würde einer Spiegelung des favorisierten Planvorhabens (Lebensmittelmarkt auf der Südseite) entsprechen.

Mit dem Baukörper des Lebensmittelmarktes könnte zwar die Raumkante entlang der Lindenallee und auch des Kreuzungsbereiches Lindenallee/ „Am Anger“ städtebaulich stärker eingefasst werden. Hierfür müsste jedoch die für den Straßenzug „Am Anger“ und rund um den historischen Anger typische kleinteilige Bebauungsstruktur weichen, die aktuell durch die kleinteiligen Betriebe entlang dieses Straßenzuges formatgerecht aufgenommen wird und sich insoweit städtebaulich harmonisch in das historische Ortsbild des Angers einfügt. Der Baukörper des Lebensmittelmarktes würde sich zudem in die Sichtachse von der Mitte des Ortskernes (Norden) zur denkmalgeschützten Dorfkirche hineinschieben und nur noch den Blick auf den Kirchturm freilassen. Auch würde dann die westliche, zum Platz „Am Anger“ ausgerichtete Schmalseite des Lebensmittelmarktes aufgrund des engeren Grundstückszuschchnittes bis an den Straßenzug „Am Anger“ heranrücken müssen und damit das kleinteilige Ortsbild am Angerplatz erheblich verändern.

Für die zentrale Versorgungsfunktion sind zusätzlich zum Lebensmittelmarkt weiterhin ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe am Standort bereitzustellen. Für diese Betriebe ließe sich entlang der Lindenallee eine kleinteilige Bebauung realisieren, mit der nachteiligen verdeckenden Wirkung für die Stellplatzanlage und den Lebensmittelmarkt, wie in der vorstehenden Variante beschrieben.

Alternativ könnte die kleinteilige Bebauung auch auf der Südseite realisiert werden. Dies würde ebenfalls eine mittige Stellplatzanlage wie in der favorisierten Planung erfordern.

In der Zusammenschau würde sich lediglich die Spiegelung der favorisierten Planung ergeben, jedoch wäre mit dem Baukörper des Lebensmittelmarktes zusätzlich eine nachhaltige Störung der Ortsbildwirkung am Anger und der Blickachse zur denkmalgeschützten Dorfkirche verbunden und wären mit dem Abbruch der kleinteiligen Bestandsbetriebe im Norden und mit der Neuerrichtung einer kleinteiligen Bebauung unverhältnismäßige Investitionen verbunden, so dass diese Variante verworfen wurde.

Aufbrechen der Fassadenlänge: Mit dem Ziel, eine kleinteiligere, lockere Bebauungsstruktur entlang der Lindenallee zu realisieren, ist als Variante eine Teilung des geplanten Baukörpers in zwei oder mehrere Baukörper denkbar. Dies käme etwa dem Wunsch nach einer kleinteiligen, lockeren Bebauungsstruktur entlang der Lindenallee entgegen, würde jedoch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes unmöglich machen, der wiederum für die Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der zu stärkenden Versorgungsfunktion des Versorgungskernes unabdingbar ist. Diese Variante wurde daher verworfen.

Fazit: Mit den geprüften alternativen Planungsvarianten wären nach Abwägung keine signifikanten Vorteile gegenüber der bevorzugten Planungskonzeption verbunden. Vielmehr sind gravierende Störungen des Ortsbildes und der Denkmalschutzbelange zu erkennen und Beeinträchtigungen der raumordnerisch zugeordneten und von der Gemeinde Oberkrämer angestrebten Versorgungsfunktion sowie unverhältnismäßige Investitionen zu erwarten, so dass die erläuterten Planungsvarianten verworfen werden.

3.4 Abstimmungsergebnisse mit Denkmalschutzbehörden

Vorort-Termin Dezember 2019

Im Dezember 2019 (17.12.2019) wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins unter Teilnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (Herr Matin Petsch; Fachbereich Bauordnung und Kataster, Sachbereich Denkmalschutz) sowie dem Stellungnahmegeber, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) – Praktische Denkmalpflege (Frau Sahra Wiesner), 3 Varianten der Standortentwicklung vorgestellt und erörtert. Bei diesen wurden die Ansichten in drei Varianten (Varianten I, II und III) dargelegt, die jede für sich das Planvorhaben aus allen vier Himmelsrichtungen sowie das nebenstehende Einzeldenkmal „Dorfkirche“ darstellten. Für die Variante I wurde zudem ein Lageplan vorgelegt, der das Planvorhaben und die vollständigen Grundstücksentwicklung darstellte (einschließlich Stellplatzanlage, Erschließung, Ladenzeile).



Abbildung 10: Planvorhaben, Lageplan Variante I
 Quelle: HP&P, Entwurf Stand Dezember 2019

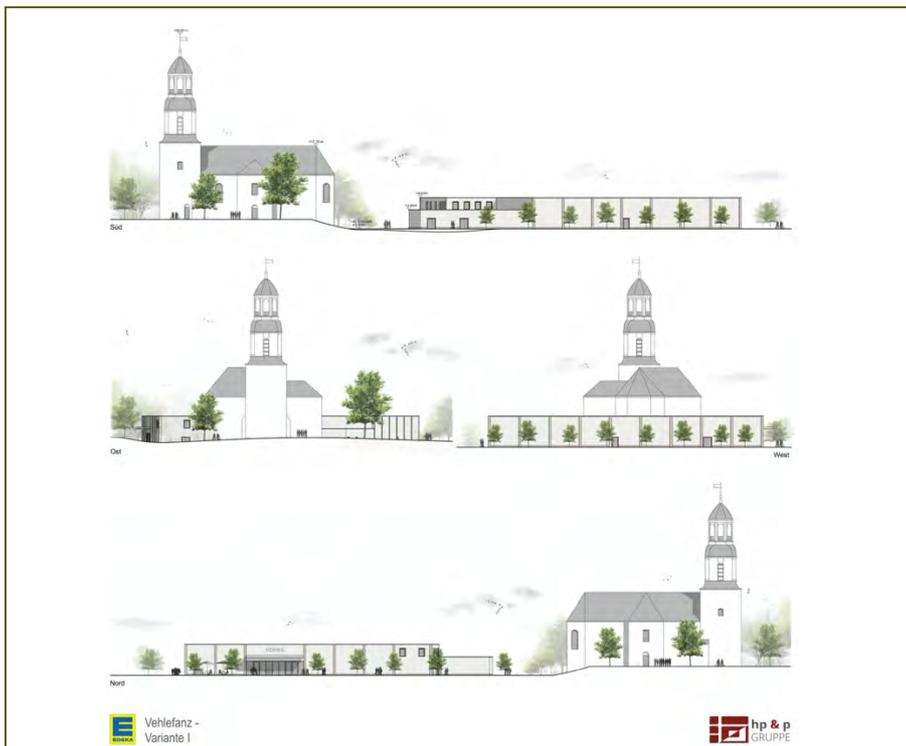


Abbildung 11: Ansichten, Variante I
 Quelle: HP&P, Vorentwurf, Stand Dezember 2019

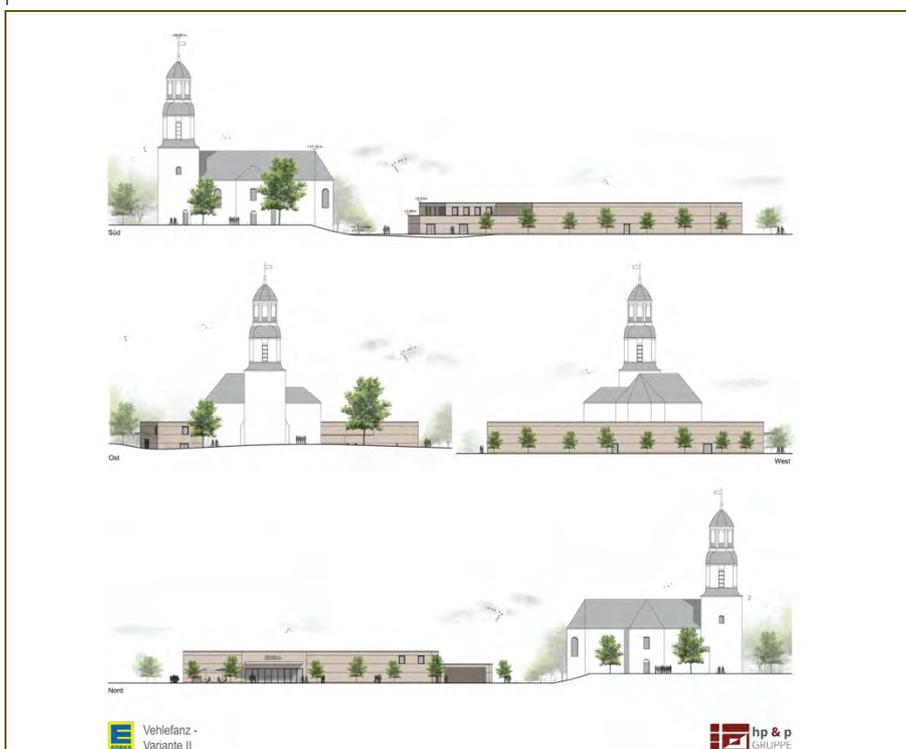


Abbildung 12: Ansichten, Variante II
 Quelle: HP&P, Vorentwurf, Stand Dezember 2019

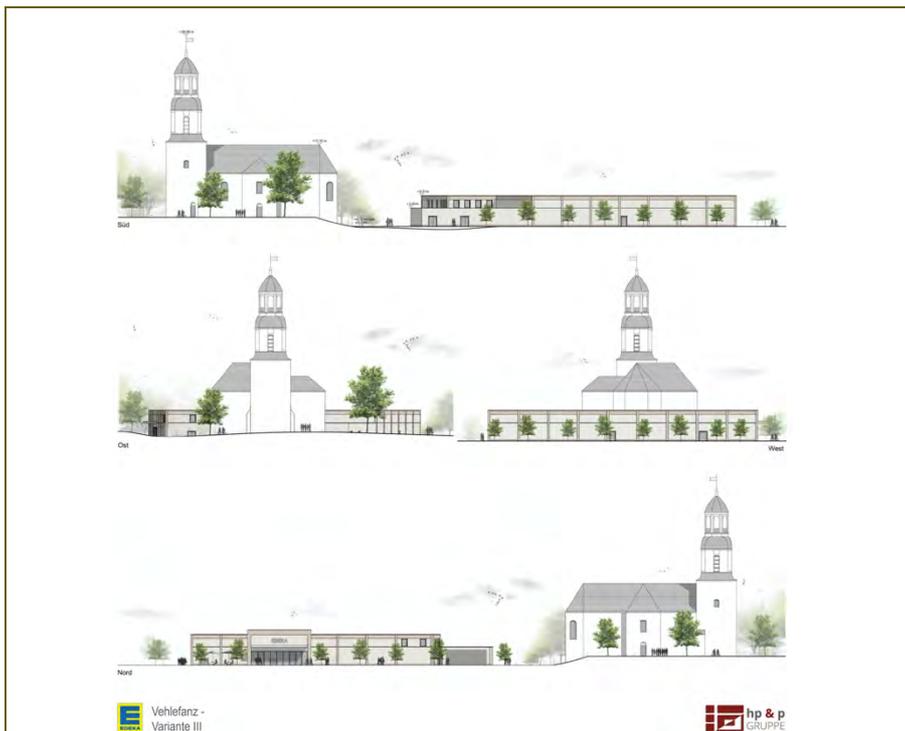


Abbildung 13: Ansichten, Variante III
 Quelle: HP&P, Vorentwurf, Stand Dezember 2019

Alle Varianten I, II und III legten die Überbauung des Bestandsgrundstückes sowie des anschließenden unbebauten Grundstückes zwischen Bestandsmarkt und Tankstelle (Flurstücks 351) zugrunde. In diesem Abstimmungstermin wurde von beiden Teilnehmern, nämlich die Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Martin Petsch) sowie das BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner), die in den Varianten I, II und III dargelegte

- Überbauung des Bestandsgrundstückes (einschließlich umfangreicher Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf ca. 1.780 m² Verkaufsfläche)
- Überbauung des anschließenden Flurstücks 351
- Beibehaltung beider Ladenzeilen mit Erweiterung der nördlichen Ladenzeile
- Massivität, Kubatur, Höhe und Maßstäblichkeit der Bebauung
- Anordnung und Verteilung der Baumassen auf beiden Grundstücken
- Fassadengestaltung und Gliederung
- Anordnung der Parkplatzanlage
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche

befürwortet – und dies in Verbindung mit den Wechselwirkungen für die in allen drei Varianten ebenfalls dargestellten Dorfkirche. Diese Befürwortung erfolgte lediglich mit der Maßgabe, dass für den geplanten Baukörper ein Abrücken von der südlichen

Grundstücksgrenze auf einen 6,50 m Grenzabstand (statt 4,50 m) erfolgt, um eine verbesserte Sichtbarkeit der Dorfkirche von der Lindenallee aus zu gewährleisten.

Dieser Anforderung wurde seitens des Vorhabenträgers und Plangebers uneingeschränkt nachgekommen.

Vom Vorhabenträger wurde zudem in Aussicht gestellt, dass mit der Planungsüberarbeitung zusätzlich eine Gliederung des Baukörperteils entlang der Lindenallee durch eine Höhenstaffelung der Attika in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Bestandsbebauung sowie eine Materialität aus Putz und Klinker vorgesehen wird.

Auch dem ist der Vorhabenträger nachgekommen.

Darüberhinausgehende Änderungen waren nicht erforderlich, da diese nicht im Vorort-Termin als Maßgabe für die Befürwortung verlangt wurden.

Das geänderte Planungskonzept wurde dem BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner) mit Schreiben vom 18.02.2020 übermittelt.

Stellungnahme April 2020

In seiner anschließenden Stellungnahme per email vom 21.04.2020 widerruft die Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Petsch) im Benehmen mit dem BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner) überraschend, und anders als im Ortstermin abgestimmt, ihre Befürwortung.

Die Begründung der Stellungnahme zielt nunmehr auf eine Abwehr des Planvorhabens:

- für das Flurstücks 351 (unbebautes Grundstück zwischen Bestandsmarkt und Tankstelle) sei nur eine Bebauung entlang der Lindenallee, nicht jedoch in der weiteren Grundstückstiefe zulässig (wegen des historischen Vorbildes der seinerzeitigen kleinteiligen Gehöftstruktur, die der Kirche einen städtebaulichen Wirkungsbereich um deren Chor bot),
- der Neubau würde zwischen den beiden Baudenkmalen eine gewaltige, nah an die Kirche herangerückte Baumasse entstehen lassen, welche die bisherige städtebauliche Dominanz der beiden Einzeldenkmale Dorfkirche und Alte Schule vollkommen in Frage stellen,
- die architektonischen Fassadenentwürfe würden die Baumasse zusätzlich unterstreichen und dem Gebäude eine vollkommen ortsfremde monumentale Wirkung geben,
- die geringe Einrückung auf 6,5m würde die Beeinträchtigung der beiden Einzeldenkmale Dorfkirche und Alte Schule nicht entschärfen,

- eine denkmalrechtliche Erlaubnis laut § 9 BbgDSchG sei nicht zu erteilen, da nicht zu erkennen sei, dass Belange des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen würden und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden könnten:
 - eine Beibehaltung des bisherigen Standortes des Edeka-Marktes sei grundsätzlich möglich, wie vergleichbare Vorhaben in anderen Gemeinden Brandenburgs gezeigt haben,
 - die Nahversorgung während der Bauarbeiten des Edeka-Marktes weiterhin gesichert bliebe, da sich in unmittelbarer Umgebung ein weiterer Einkaufsmarkt sowie ein weiterer Markt in Schwante befinden würde,
 - ein Nachweis fehlen würde, dass bei einem Erhalt des bisherigen Standortes keine barrierefreie Erschließung möglich sei.

Mit der Begründung zum seinerzeitigen Vorentwurf und zum aktuell vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde in den Kapiteln 3.3 (Abwägung alternativer Planungsvarianten) und 16 (Auswirkungen auf Kulturgüter) umfassend dargelegt, dass die von der Unteren Denkmalschutzbehörde dargelegten denkmalfachlichen Bedenken fachlich und rechtlich nicht belastbar seien und folglich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach BbgDSchG nicht entgegenstehen würden.

Zudem wird darin dargelegt, dass selbst bei einem Vorliegen denkmalpflegerischer Bedenken, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei, da öffentliche Belange bestehen, die gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes überwiegen würden. Hinzutreten würden auch gewichtige private Belange. Spätestens in der Gesamtschau all dessen, was vom Plangeber in der Begründung des Bebauungsplanes vorgetragen wird, würde ersichtlich werden, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei.

Auf diese Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.04.2020 reagierend, wurde das Planungskonzept nochmals hinsichtlich der Fassadengliederung und Farbgebung modifiziert. Hinzutreten sind zudem eine umfassende Begründung der Fassaden, die Anlage einer Baumallee begleitend zur Lindenallee (welche ebenfalls die Fassade abdeckt).

Dieses überarbeitete Konzept wurde schließlich dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

In der Zusammenschau erfolgten nach der Abstimmung im Dezember 2019 mehrere Konzeptüberarbeitungen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung März 2021

Mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) – Praktische Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel formal Schreiben vom 05. Januar 2021 beteiligt und um seine Stellungnahme gebeten.

Nachdem eine Stellungnahme nach Ende der Beteiligungsfrist ausblieb, wurde das BLDAM – Praktische Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.02.2021 erneut aufgefordert, seine Stellungnahme abzugeben. Diese wurde schließlich mit Schreiben vom 09.03.2021 (Frau Marie Mamerow) eingereicht.

Die Untere Denkmalschutzbehörde Oberhavel (Herr Martin Petsch) äußerte sich in der Behördenbeteiligung nicht mit Verweis darauf, dass die Behördenbeteiligung bezogen auf die denkmalrechtlichen/-pflegerischen Belange allein bei der BLDAM lägen.

Das BLDAM – Praktische Denkmalpflege erläutert mit seiner Stellungnahme, dass denkmalpflegerischen Belange durch das Planvorhaben berührt werden und, dass diese einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach BbgDSchG entgegenstünden.

Mit der Abwägung erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den vom BLDAM vorgebrachten Belangen mit dem Ergebnis, dass

- die von dem BLDAM (und vorangehend durch die Untere Denkmalschutzbehörde Oberhavel) dargelegten denkmalfachlichen Bedenken ausgeräumt werden können (oder rechtlich nicht belastbar seien), und
- selbst bei einem Vorliegen solcher denkmalpflegerischen Bedenken, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei, da öffentliche Belange bestehen, die gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes überwiegen würden. Hinzutreten würden auch gewichtige private Belange. Spätestens in der Gesamtschau all dessen, was vom Plangeber in der Begründung des Bebauungsplanes vorgetragen wird, würde ersichtlich werden, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei.

Die für dieses Abwägungsergebnis zugrunde liegenden Erwägungen wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes in den Kapiteln 3.3 (Abwägung alternativer Planungsvarianten) und 16 (Auswirkungen auf Kulturgüter) dokumentiert.

Abstimmung Juli 2021

Mit Blick auf die intensive, inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung des Plangebers mit den Belangen des Denkmalschutzes in Anlehnung an die abgegebenen Stellungnahme des BLDAM bemühte sich der Plangeber um einen Abstimmungstermin mit dem Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) – Praktische Denkmalpflege (Frau Marie Mamerow) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Herr Martin Petsch).

Zur Terminvorbereitung wurden beiden Behörden die Abwägungsvorschläge (Abwägungstabelle) zu Ihren Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB übermittelt.

Der Abstimmungstermin wurde seitens des BLDAM (Frau Marie Mamerow) für beide Behörden schließlich abgesagt.

Behördenbeteiligung Oktober 2021

Mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) – Praktische Denkmalpflege erneut formal mit Schreiben vom 08. Oktober 2021 beteiligt und um seine Stellungnahme gebeten.

Mit Stellungnahme vom 04. November 2021 bemängelt das BLDAM, dass der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ keinen veränderten Stand aufweist, die aus denkmalfachlicher Sicht vorgetragenen Bedenken bisher nicht ausgeräumt werden konnten und dies somit zu keiner von der Stellungnahme vom 09.03.2021 abweichenden Haltung des BLDA führe.

Jedoch wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die vom BLDAM seinerzeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingereichte Stellungnahme nochmals und bezogen auf die drei Einzeldenkmale

- Dorfkirche
- Ehemalige Schule
- Ehemaliges Pfarrhaus

mit den für sie denkmalrechtlich zu bewertenden Einzelbelangen geprüft (siehe Kapitel 16).

Ergänzend wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLDAM im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) die Abwägung aus der ersten

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zusätzlich ergänzend übermittelt, um beiden Behörden einen umfassenden Überblick über die Behandlung der BLDAM-Stellungnahme zu geben.

Mit der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde in den Kapiteln 3.3 (Abwägung alternativer Planungsvarianten) und 16 (Auswirkungen auf Kulturgüter) umfassend dargelegt, dass die vom BLDAM (und vorangehend von der Unteren Denkmalschutzbehörde) dargelegten Bedenken ausgeräumt werden können (oder rechtlich nicht belastbar seien) und selbst, wenn sie entgegenstünden, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen wäre.

Seitens des BLDAM erfolgt mit seiner Stellungnahme zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine konkrete inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung mit den ergänzten Darlegungen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs (oder zur ebenfalls mitgereichten Abwägungstabelle zur ersten Beteiligung), so dass für die abwägende Gesamtschau für den Plangeber keine Anhaltspunkte dafür bestehen, welche Aspekte aus BLDAM-Sicht anders hätten beurteilt oder gewichtet werden müssen oder welche neuen, weiteren Aspekte in die Abwägung hätten eingestellt werden müssen.

Den Abstimmungstermin dazu in Vorberatung dieser Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hatte das BLDAM einseitig abgesagt (siehe vorstehend unter Abstimmung Juli 2021).

Nach erneuter Prüfung der in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Abwägung und Erörterung drängen sich für den Plangebers auch keine fehlenden oder fehlerhaften Bewertungen auf.

In der abwägenden Gesamtschau wird daher an der Einschätzung festgehalten, dass dem Planvorhaben denkmalschützende/-pflegerische Bedenken nicht entgegengehalten werden können, und für den Fall, dass diese dennoch bestünden, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG in der Gesamtschau aller zu berücksichtigenden Belange zu erteilen sei.

3.5 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Städtebauliches Ziel: Die mit den Festsetzungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Der Rahmen hierfür wird durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) und den „Sachlichen Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte Prignitz-Oberhavel“ vorgegeben.
- Gleiches gilt für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungslagen im weiteren Gemeindegebiet (Schwante, Bötzow). Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: In die Abwägung wurden zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen.
- Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Gemeinde Oberkrämer ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen gemäß Bebauungsplan überschritten werden. Hier-von ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugeneh-migung nicht gedeckt sind.

Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festge-setzten Obergrenzen möglich.

Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung des Grundstücks und sei-ner baulichen Anlagen und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der empfohlenen Obergrenzen weiterhin zulässig.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69/2019 wurden intensiv mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

II. PLANINHALT

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO1

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.**
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit Nebenbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.780 m² allgemein zulässig.**
- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 müssen die nahversorgungsrelevanten Sortimente**
 - **Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2)**
 - **Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WZ 2008 aus Nr. 47.78.9)**
 - **Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel (WZ 2008 Nr. 47.73.0, 47.74.0 und 47.75.0)**
 - **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren sowie Schul- und Büroartikel (WZ 2008 Nr. 47.61.0, 47.62.1 und 47.62.2)****einen Gesamtumfang von mindestens 1.330 m² Verkaufsfläche umfassen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Abgrenzung des Teilbereiches

- Flurstücke: 301, 350 und 351 der Flur 3 der Gemarkung Oberkrämer (Katasterbezug: November 2019)
- Baugebiet: SO 1
- Geplante Nutzung: Lebensmittelmarkt (Edeka) mit Bäcker

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 10.11.1998 und 17.07.2001 wurde ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.090 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang, Getränkemarkt) und Bäcker genehmigt.



Abbildung 14: Lebensmittelmarkt Bestand
Quelle: Consilium GmbH

Zweckbestimmung

Die Festsetzung Nr. 1.1 als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Der Sonderstandort im Baugebiet SO1 dient dem Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes einschließlich seiner Erweiterung mit Bäcker mit einer zukünftigen Verkaufsfläche, die einer Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb entspricht.

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Lebensmittelmarkt mit Neben-

betrieb: Das Vorhaben des SO1 bildet einen eigenständigen Anlagentypen, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einem in dessen Gebäude angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetrieb bzw. Nebenbetrieb (Bäcker). Letzterer agiert zwar auf baulich abgetrennter Fläche mit eigenem Eingang, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von den anderen Nutzungen unabhängiges Vorhaben. Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen

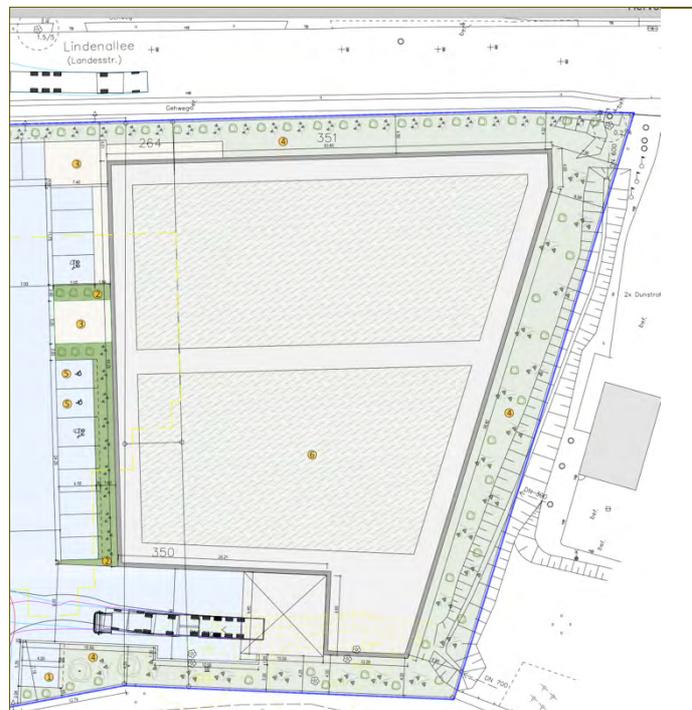


Abbildung 15: Lebensmittelmarkt und Bäcker
Quelle: HP&P, Stand 03.11.2020 (Auszug)

zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 3.03 sowie OVG NRW, Urteil vom 29.05.2013 - 10A 1144/11):

- Die Gesamtverkaufsfläche soll durch den Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) geprägt werden. Die vom kleinflächigen Betrieb in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.

Das Warenangebot steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Aus der Sicht des Verbrauchers wird der Betrieb als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.

- Gegenstand des Bauantrages ist ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieb), das als solches auch realisiert werden soll. Dies geartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.05.2013 - 10A 1144/11 sowie OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber dem zweiten Teilbereich (Teilgebiet SO2) bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die sowohl baulich als auch von ihren betrieblich-funktionellen Abläufen unabhängig von dem anderen Anlagentypen (Teilgebiet SO2) ist und damit selbstständig genehmigungsfähig wäre.

Erforderliche Feingliederung

Nahversorgungs- und Grundversorgungsfunktion: Der Anlagentyp ist Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefanze“. Dessen Funktion leitet sich aus der raumordnerisch zugeordneten und von der Gemeinde Oberkrämer angestrebten Funktion als nicht-zentraler Ort (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) und Grundfunktionaler Schwerpunkt (Regionalplanung Oberhavel) ab und hat danach neben der Nahversorgungsfunktion auch die Grundversorgung für die gesamte Gemeinde Oberkrämer sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR). Diese Nah- und Grundversorgungsfunktion ist nach den Zielstellungen des Verträglichkeitsgutachtens (Consilium GmbH, September 2020) dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Seiten 9f.).

Um dieser Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, ist dem Lebensmittelmarkt in dem zentralen Versorgungsbereich eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, um sich der in den vergangenen Jahren zunehmenden Wettbewerbssituation (z.B. gegenüber Leegebruch mit Rewe, Lidl, Netto Marken-Discount, Getränkemarkt etc.) weiterhin und

dauerhaft erfolgreich stellen zu können. Dies schließt auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit ein.

Angesichts seiner Bedeutung für die Grundversorgung ist zwar die marktgerechte Entwicklung weiterhin sicherzustellen, jedoch ohne die Ziele der Raumordnung zu konterkarieren. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2020) wurden die Wechselwirkungen einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes geprüft und städtebaulich bewertet. Danach ist eine Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (siehe Kapitel 2.1 und 2.2 und 2.3). Negative städtebauliche Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Oberkrämer und benachbarten Gemeinden/Städte sind nicht zu erwarten bei einer

- maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.780 m² (Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieb) und
- Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 1.330 m² (75% der Gesamtverkaufsfläche)

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 1.780 m²: Die im Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2020) bestimmte Gesamtverkaufsfläche ist aus zwei städtebaulichen Erwägungen heraus als Obergrenze festzulegen:

- Zum Ersten ist die Versorgungsfunktion der faktischen zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde Leegebruch mit seinen periodischen Angeboten zu erhalten. Insbesondere mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten (Rewe, Lidl, Netto Marken-Discount) bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Hauptsortimenten des in Oberkrämer geplanten Lebensmittelmarktes. In deutlich abgeschwächter Form bestehen auch geringe Wechselwirkungen mit den dort ansässigen kleinflächigen periodischen Anbietern (Bäcker, Fleischer). Mit dem Verträglichkeitsgutachten wurde konstatiert, dass bei dieser Obergrenze negative städtebauliche Auswirkungen für den faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Leegebruch ausbleiben.
- Zum Zweiten ist in der Gemeinde Oberkrämer selbst die Nahversorgung in den weiteren Ortsteilen zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere für die Nahversorgungsstandorte in Schwante (Lebensmittelmarkt, Bäcker) und in Bötzwow (Lebensmittelmarkt, Bäcker). Höhere Verkaufsflächen bergen das Risiko von Kaufkraftabschöpfungen zulasten dieser Nahversorgungsstandorte und sollen daher mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.

Die Gesamtverkaufsfläche von 1.780 m² Verkaufsfläche beinhaltet bereits die Verkaufsfläche für den weiterhin ergänzenden kleinteiligen Betrieb (z.B. Bäcker), siehe Urteil OVG NRW vom 29.05.2013. Im Rahmen dieser Obergrenze bleibt auch grundsätzlich eine andere Verkaufsflächenaufteilung zwischen Hauptbetrieb und Nebenbetrieb möglich (Flexibilität),

sofern die vom kleinflächigen Betrieb in Anspruch genommene Fläche deutlich hinter derjenigen des Hauptbetriebs zurückbleibt.

Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird eine Mindesthöhe für die nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1.330 m² für die in der Festsetzung aufgeführten Sortimente festgesetzt. Diese Obergrenze leitet sich aus dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Konzentrationsgebot LEP HR) und dem Ziel L Z 2.12 LEP HR des sachlichen Teilplanes Grundfunktionale Schwerpunkte, mit dem das Ziel 2.12 des LEP HR übernommen wurde. Nach diesem ist eine Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte nur dann der Nahversorgung zuzurechnen, wenn auf mindestens 75 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.780 m² entspricht dies 1.330 m² Verkaufsfläche.

Die in der textlichen Festsetzung 1.3 benannten Sortimente entsprechen denen, die gemäß Ziel 2.12. LEP HR den Sortimenten nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR zugeordnet werden. Für die Gemeinde Oberkrämer existiert aktuell kein Einzelhandelskonzept, aus dem die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen einer Sortimentsliste abgeleitet werden könnten. Um den Zielen der Raumordnung entsprechen zu können, wird daher ersatzweise auf die Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR zurückgegriffen (siehe Anlage, Kapitel 23). Mit dem Verträglichkeitsgutachten 2020 wurde attestiert, dass die in dieser Tabelle benannten Sortimente für die Gemeinde Oberkrämer ebenfalls als nahversorgungsrelevant (sowie zentrenrelevant) einzustufen sind (Seite 15).

Für die eindeutige Abgrenzung der Sortimente wird auf die Wirtschaftszweigklassifikationen (Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen – Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, erschienen im Dezember 2008) zurückgegriffen. Die Wirtschaftszweigklassifikation wird nach ständiger Rechtsprechung anerkannt. Diese ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 jeweils hinter dem aufgeführten Sortiment mit „WZ Nr.“ angegeben. Die Nummerierung entspricht der aktualisierten Fassung der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus 2008 und weicht insoweit von der Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR ab, die sich auf die ältere Fassung aus dem Jahr 2003 bezieht (aber bereits auf die Fassung von 2008 verweist; siehe Begründung LEP HR, Seite 43). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden die Sortimente nach ihrer aktuellen Bezeichnung gemäß Klassifikation 2008 geführt. Die in der Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR genannten „Organisationsmittel für Bürozwecke“ sind Bestandteil der WZ Nr. 47.62.2. Die in der Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR genannten „Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sind unter der WZ Nr. 47.78.9 „Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen“ subsummiert und in der textlichen Festsetzung daher nur mit der

Bezeichnung „aus“ benannt. Die Zulässigkeit aller Sortimente, die nach WZ Nr. 47.78.9 dem „Sonstigen Einzelhandel in Verkaufsräumen“ zuzurechnen sind, besteht dagegen nicht.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberkrämer unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Städtebauliche Begründung

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: Die festgesetzte maximal zulässige Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dies gilt sowohl bezogen auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (siehe Kapitel 2.1) als auch bezogen auf den sachlichen Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (siehe Kapitel 2.2) und auf das Kreisentwicklungskonzept Oberhavel (siehe Kapitel 2.3).

Zentrenrelevante Sortimente: Eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimente ist für das SO 1 nicht erforderlich. Das Sonstige Sondergebiet ist Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefanz“, in welchem sogenannte zentrenrelevante Sortimente ihrer Definition nach üblicherweise zu konzentrieren sind.

Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Diese sind im Teilbereich zusätzlich zu den vorbeschriebenen Obergrenzen zulässig.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Textliche Festsetzungen

- 1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO2 dient vorrangig der Unterbringung des nicht-großflächigen Einzelhandels.**
- 1.5 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 BauNVO.

Abgrenzung des Teilbereiches

- Flurstücke: 124, 364, 298 und 310 der Flur 3 der Gemarkung Oberkrämer (Katasterbezug: November 2019)
- Baugebiet: SO 2
- Geplante Nutzung: Läden, Dienstleistungen, Gastronomie

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 10.11.1998 wurden der westliche Baukörper des Ensembles mit einer Verkaufsfläche von rund 300 m² (Fachgeschäft, Zeitung, Imbiss) genehmigt.

Der nördliche Baukörper des Ensembles trat mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 23.01.2008 hinzu und wurde mit einer Verkaufsfläche von rund 170 m² für eine Apotheke genehmigt.



Abbildung 16: Bestand am Anger Apotheke
Quelle: Consilium GmbH

Zweckbestimmung

Die Festsetzung 1.4 als Sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Der Sonderstandort im Baugebiet SO2 dient der Unterbringung von Betrieben, die den Einzelhandelsstandort funktional ergänzen. Dies umfasst insbesondere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und ergänzend auch Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe. Diese Nutzungszusammensetzung entspricht bereits dem aktuellen Bestand (Zeitungsfachgeschäft, Apotheke, Versicherungsagentur, Imbiss).



Abbildung 17: Bestand Am Anger Quergebäude
Quelle: Consilium GmbH

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Einzelhandelsbetriebe werden mit der Baunutzungsverordnung als eigenständige Anlagentyp aufgeführt und sind damit eindeutig bestimmt.

Bei den Dienstleistungsbetrieben handelt es sich gemäß Gewerbeordnung (GewO) um eine Unterart des Gewerbebetriebes, der wiederum mit der Baunutzungsverordnung als eigenständige Anlagentyp aufgeführt und damit eindeutig bestimmt ist. Dies gilt auch für seine Unterarten.

Schank- und Speisewirtschaften werden mit der Baunutzungsverordnung als eigenständige Anlagentypen aufgeführt und sind damit eindeutig bestimmt.

Bei allen drei Anlagentypen handelt sich um einen sowohl baulich als auch betrieblich-funktional eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, der eigenständig genehmigungsfähig ist. Er ist von dem angrenzenden Teilbereich (Baugebiet SO1) baulich getrennt.

Begründung

Einzelhandelsbetrieb aller Art: Mit der Festsetzung ›Einzelhandelsbetrieb aller Art‹ wird die zulässige Art des Einzelhandelsbetriebes bewusst offengehalten, um die Option für eine vielfältige und attraktive Betriebstypenmischung für die Zukunft zu gewähren, wenn beispielsweise bestehende Nutzungen in ihrem Flächenkonzept verändert bzw. reduziert werden müssen oder durch andere Einzelhandelsbetriebe ersetzt werden müssen. Der Begriff „aller Art“ ermöglicht auch die Zulässigkeit von Läden als Unterart des Einzelhandelsbetriebes. Die Nutzung wird lediglich auf nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe beschränkt.

Dienstleistungsbetriebe & Schank- und Speisewirtschaften: Die zulässige Nutzung wird um Dienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften als Unterarten des



Abbildung 18: Sondergebiet SO2
Quelle: HP&P, Stand 03.11.2020 (Auszug)

Gewerbebetriebes erweitert. Es handelt sich um Nutzungsarten, die in einem zentralen Versorgungsbereich den Einzelhandel üblicherweise komplementär ergänzen. Dies dient zudem dem Ziel, die Option für eine vielfältige und attraktive Betriebstypenmischung für die Zukunft offen zu halten (wie vorstehend unter „Einzelhandelsbetriebe aller Art“ beschrieben).

Keine Sortimentsbeschränkung: Eine Begrenzung der zulässigen Sortimente ist nicht erforderlich. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe fallen nicht unter den Regelungsinhalt der Raumordnung. Das Sonstige Sondergebiet ist zudem Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefan“, in welchem sogenannte zentrenrelevante Sortimente ihrer Definition nach üblicherweise zu konzentrieren sind. Sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente (wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.) zählen zu den Kernsortimenten von Betrieben der Nahversorgung, die mit der angestrebten Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes des vorliegenden Bebauungsplanes in besonderem Maße im Einklang stehen. Sogenannte Nicht-zentrenrelevante Sortimenten wären ihrer Definition nach im gesamten Gemeindegebiet zulässig und bedürfen keiner städtebaulichen Steuerung.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung

Gesamtgrundstück: Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke des SO1 und SO2 werden bis Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes zu einem Grundstück vereinigt.

Zeichnerische Festsetzung: Der Anteil des Gesamtgrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Als Obergrenze wird für das Gesamtgrundstück zeichnerisch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ umfasst sowohl die Überbauung durch die Hauptanlagen als auch die Überbauung durch die Stellplatzfläche.

Textliche Festsetzung (Stellplatzanlagen und Zufahrten): Durch die Hauptanlagen wird lediglich eine GRZ von maximal 0,4 ausgeschöpft. Zusammen mit den nach Bauordnung nachzuweisenden Stellplätzen, den Zufahrten für PKW und für Anlieferung sowie den Einkaufswagen-Boxen und Müllstandorten auf dem Grundstück werden Flächen durch Nebenanlagen in Anspruch genommen, die zusammen mit den Hauptanlagen zu einer Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,8 führen. Die Überschreitung fällt mit maximal 0,85 allerdings sehr gering aus. Dies ist mit Blick auf die Lage inmitten des zentralen Versorgungsbereiches und inmitten der verdichteten Ortskernlage von Vehlefanx städtebaulich vertretbar. Der zentrale Versorgungsbereich soll die Versorgung der gesamten Gemeinde Oberkrämer mit zentralen Einkaufseinrichtungen sicherstellen und insoweit ein adäquates Stellplatzangebot bereitstellen. Eine alternative Reduzierung der nach Bauordnung nachzuweisenden Stellplatzanzahl scheidet daher mit Blick auf diese zentrale Versorgungsaufgabe aus. Auch soll die Anordnung der Stellplatzanlage im direkten Anschluss an die Baukörper bzw. deren Eingänge zugunsten einer hohen Standortakzeptanz durch die Kunden ermöglicht werden. Eine solche Verdichtung tritt auch nicht erstmalig im Ortskern auf, sondern wird bereits mit dem Bestandsstandort (mit dem Lebensmittelmarkt in geringerer Größe) durch eine GRZ von rund 0,9 erreicht.

Die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird auf Grundlage des § 19 Abs.4 BauNVO mit der textlichen Festsetzung 2.1 explizit im Bebauungsplan geregelt und auf eine maximale GRZ von 0,85 begrenzt. Mit der Obergrenze von 0,85 wird gewährleistet, dass keine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt und die verbleibenden Freiflächen in angemessenem Umfang begrünt werden (Textliche Festsetzung Nr. 5).

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Oberkante (OK) über NHN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung SO 1: Für das SO 1 erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhe mit zeichnerischer Festsetzung in Anlehnung an den Bestand. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes erreicht aktuell eine Firsthöhe von 48,0 m über NHN, wobei die Geländehöhe ca. 40,7 m bis 41,2 m über NHN liegt. Die Gebäudehöhe beträgt damit im Maximum 7,3 m über NHN.

Mit dem Neubau wird eine höhere Gebäudehöhe erreicht, um das geplante Retentionsdach (Niederschlagsentwässerung, Ausgleichsmaßnahme) und die gestalterisch erforderliche Attika (städtebauliches Einfügen) umsetzen zu können. Das Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) reicht die Gebäudehöhe bis maximal 50,0 m über NHN. Die Gebäudehöhe selbst wird maximal 9,20 m betragen. Hinzu tritt eine Erhöhung der Geländeoberkante, die aus der Nivellierung des Geländes mit Blick auf eine Ebenerdigkeit zugunsten des behindertengerechten Ausbaus resultiert. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt, um eine Höhenentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Ortsbild im Planumfeld entlang der Lindenallee auszuschließen.

Der Baukörper wird allerdings nach dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) nicht in voller Breite in dieser Höhe ausgebildet, sondern fällt nach Westen zur Dorfkirche hin ab und beträgt dort nur noch rund 8,0 m. Der Baukörperumfasst die Anlieferung, deren Gebäudehöhe bis maximal 48,8 m über NHN reicht, die mittels zeichnerischer Festsetzung als Obergrenze festgesetzt wird. Diese zeichnerische Festsetzung für den westlichen Teilbereich des geplanten Baukörpers dient damit auch den Denkmalbelangen bzw. der Einbindung des geplanten Baukörpers im Umfeld der denkmalgeschützten Dorfkirche.

Vollgeschosse

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung SO 2: Für das SO 2 erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhe mit zeichnerischer Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse. Mit der maximalen Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird die Geschosshöhe der bestehenden eingeschossigen Bestandsbaukörper fortgeschrieben und gilt damit auch für den geplanten Erweiterungsanbau Am Anger. Ziel ist es, das eingeschossige Erscheinungsbild, das den städtebaulichen Charakter der Straße Am Anger prägt, dauerhaft sicherzustellen und auch für die geplante Erweiterung fortzuführen.

Technische Aufbauten

Textliche Festsetzung

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO

Begründung

Bei besonderen technischen Anforderungen an Gebäudeteilen (z.B. Lüftungsanlagen etc.) soll für das SO 1 (Lebensmittelmarkt) eine Überschreitung der generell zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden können (Einzelfallprüfung). Die Überschreitung der Gebäudehöhe wird auf 3,0 m begrenzt, um die städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe in ihren Grundzügen zu erhalten.

6. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

6.1 Stellplatzflächen

Textliche Festsetzung

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der St-Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Begründung

Der Stellplatzbedarf soll auf dem eigenen Grundstück in Form des Parkplatzes gemäß § 52 BbgBO gedeckt werden. Die Stellplatzversorgung ist auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes (einschließlich ergänzender Nutzungen) weiterhin auf dem Grundstück gewährleistet. Mit dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) werden im SO 1 und SO2 insgesamt 101 Stellplätze vorgesehen, davon zwei behindertengerechte und zwei für Frauen reservierte Parkplätze. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr und den Bedarf für die Mitarbeiter der im Geltungsbereich gelegenen Betriebe auf.

Die räumliche Verortung der Stellplatzflächen auf dem Grundstück erfolgt mittels der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen (St) im Planbild. Diese orientiert sich an dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020).

Die beiden Stellplatzflächen Am Anger werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Anger und im weiteren Verkauf auf dem Grundstück des Planvorhabens vorgesehen. Mit der zeichnerischen Festsetzung werden die beiden Stellplatzflächen im SO 2 daher nicht in vollem Umfang, sondern nur in den verbleibenden Teilflächen dargestellt. Die Gemeinde Oberkrämer hat hierzu ihr Einverständnis erklärt.

Zugleich sollen mit der Festsetzung der St-Flächen restliche Freiflächen des Grundstücks gesichert werden, die gemäß BbgBO zu begrünen sind.

Zu dem Planvorhaben bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken (Landkreis Oberhavel – Untere Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 29.08.2019 sowie vom 04.02.2021 / sowie Landesbetrieb für Straßenwesen Eberswalde/Stolpe ohne Bedenken im Rahmen beider Behördenbeteiligungen).

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Erweiterte Baukörperausweisung SO1: Die Umsetzung der Gebäudestellung gemäß Planungskonzept erfolgt mittels Baugrenzen. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im SO 1 als erweiterte Baukörperausweisung, die die geplante Gebäudeausdehnung berücksichtigt, dem Vorhabenträger für die anschließende Bauausführung angemessene Spielräume ermöglicht und für geringere zukünftige Erweiterungen ebenfalls noch angemessene Spielräume vorsieht, gleichzeitig allerdings die Grundzüge des festzusetzenden Vorhabens vorgibt. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO

Baukörperfestsetzung SO2: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2 entspricht der Kubatur der Bestandsbaukörper und der geplanten Erweiterung des nördlichen Gebäudes gemäß Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020). Die Festsetzung berücksichtigt keine weiteren Spielräume und erfolgt als Baukörperfestsetzung.

Abstandsfläche: Im Baugebiet SO1 wird die Lage der Baugrenzen durch die Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 4,5 m bestimmt. Die Abstandsflächen gemäß Bauordnung sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO.

Für das SO 2 entfällt eine Regelung aufgrund der großen Distanz des Baukörpers zu den Grundstücksgrenzen oder aufgrund der Baukörperfestsetzung des bereits vorhandenen Bestandes.

Das zur südlichen Flurstücksgrenze einzuhaltende Mindestmaß von mindestens 6,5 m ergibt sich aus dem Verlauf des Burwallgrabens sowie aus den Forderungen der Denkmalfachbehörden (siehe Kapitel 3.4).

Bauweise: Für eine Festsetzung der Bauweise gibt es kein Planungserfordernis.

7.1 Sonderregelung für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Textliche Festsetzung

4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2 BauGB

Begründung

Die textliche Festsetzung ermöglicht, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen einzuordnen, wie diese für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden üblich sind. Hierunter fallen etwa Unterstände für Einkaufswagen, Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrradständer etc.

8. GRÜNFESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

5.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

Stellplätze sind mit Sickerpflaster mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 herzustellen, Fahrgassen mit Verbundpflaster mit einer Fugengröße von max. 3mm.

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind in der Fläche A mindestens 5 heimische, standortgerechte Bäume in der Qualität mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Je 100 m² sind mindestens 5 Heister und mindestens 30 Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind in der Fläche B im Abstand von jeweils 10 m mindestens 11 heimische, standortgerechte Bäume als Reihe in der Qualität mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Für deren Unterpflanzung sind je m Flächenlänge mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Dabei muss die Pflanzung mindestens 3-reihig ausgebildet werden. Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.4 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität mindestens Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.5 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Dachflächen als Gründach auszubilden. Mindestens 92% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen, der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Neigung von Dächern darf maximal 5 Grad betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 Satz 1 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 (siehe Begründung), bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 Satz 1 und Nr. 5.4 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 und bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 Satz 2 und Nr. 5.3 Satz 2 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 3 empfohlen.

Begründung

Umweltbericht & Niederschlagsentwässerung: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis dieser Abwägung werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 des vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes (siehe Anlage; Kapitel 31) sowie dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung (siehe Anlage; Kapitel 36) vorgesehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 greift zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, jedoch wird mit dem vorliegenden Planungskonzept ersichtlich, dass eine zweckentsprechende Nutzung weiterhin möglich und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Mit dem Umweltbericht (Büro Hackenberg, Februar 2022) wird zur Minimierung des Eingriffs empfohlen, Wege und Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um ein Minimum an Wasser- und Luftaustausch zur Bewahrung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sicherstellen zu können sowie die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 nachgekommen.

Die Festsetzung setzt zugleich die Empfehlung des Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung und Erschließung (ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack, September 2020) um. Nach diesem ist das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und hierfür das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser flächenhaft zu versickern. Dies erfordert eine Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. Sickerpflaster (siehe Gutachten Seite 9 und 11), das nach DIN 1986-100 und DWA-M 153 einen mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 erreicht. Somit kann trotz schlechten Baugrundverhältnissen ein Teil des Regenwassers dem Grundwasserleiter zurückgegeben werden. Zusätzliche Straßeneinläufe sorgen für den Abtransport des Regenwassers, bei erhöhtem Regenwasseranfall (siehe Seite 9).

Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau inkludiert alle nicht gebundenen oder wassergebundenen Beläge. Möglichkeiten sind beispielsweise Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine, Ökopflaster, Umweltpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässige Pflastersteine. Die textliche Festsetzung ermöglicht auch die Verwendung von Materialien, die eine höhere Versickerung als einen Abflussbeiwert von 0,25 erzielen.

Für die Herstellung der Fahrgassen wird gemäß Schallschutzgutachten (September 2020) ein Verbundpflaster mit einer Fugengröße von max. 3 mm festgesetzt. Dies entspricht den Annahmen, die für die Berechnungen des Schallschutzgutachtens zugrunde gelegt wurden (siehe Seite 7ff.; weitere Ausführungen zum Schallschutzgutachten siehe unter Kapitel 14).

Der Ausschluss der Zufahrten und Fahrgassen folgt den Grundannahmen des Schallschutzgutachtens (September 2020), zur Immissionsminderung diese Flächen in Asphalt oder mit fasenlosem Pflasterbelag herzustellen.

Hinweise für die Herstellung: Das sickerfähige Pflaster soll nach Empfehlungen des Niederschlagsentwässerungskonzeptes mit Schadstofffilter hergestellt werden. Dabei ist auf die entsprechende DIBt- Zulassung zu achten und von der Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Zudem ist ein Spitzenabflusswert $C = 0,4$ gemäß DIN 1986-100 und DWA-M 153 einzuhalten (Seite 9).

Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Mit zeichnerischer Festsetzung wird für die westliche Grundstücksseite eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) festgesetzt. In dieser sollen heimische, standortgerechte Bäume sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich heimische, standortgerechte Heister und Sträucher gepflanzt werden. Diese in der Höhe mehrschichtige Anpflanzung dient dem städtebaulichen Ziel, eine dichte optische Abschirmung zwischen Lebensmittelmarkt und denkmalgeschützter Dorfkirche herzustellen. Diese Maßnahme dient insbesondere der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Kulturgüter“ und der Aufwertung des Ortsbildes.

Eine solche Abschirmung besteht durch den aktuellen Bewuchs bereits, muss aber dem geplanten Neubau weichen und soll mit dieser festgesetzten Maßnahme wiederhergestellt und dabei verdichtet und höherwertiger ausgebildet werden. Für diese gewünschte Wirkung ist eine stabile Pflanzung erforderlich, die auf Empfehlung des Umweltberichtes mit der gewählten Mindestbestockung sowohl für die Bäume als auch für die Unterpflanzung (Heister, Sträucher) gewährleistet ist (Februar 2022, Seite 25).

Die Anpflanzungen der Bäume dienen zugleich der Ersatzpflanzung. Nach Umweltbericht (Hackenberg, Februar 2022, Seite 17) gehen bei Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) insgesamt 6 Einzelbäume verloren, von denen 5 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer (BaumSchS) geschützt sind. Daraus leitet der Umweltbericht überschlüssig ein Ersatzerfordernis von 10 anzupflanzenden Ersatzbäumen ab. Um die Umsetzung dieses Bilanzierungsergebnisses zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von mindestens 15 Bäumen mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 und von mindestens 26 Bäumen mit der textlichen Festsetzung 5.4 gesichert; insgesamt 41 Bäume (vgl. Umweltbericht, Februar 2022, Seite 20).

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, so dass eine Fällung der geschützten Bäume zu einem späteren Zeitpunkt einsetzen und sich bis dahin der Zustand der Bäume verändern kann. So kann ein weiteres Wachstum zu einem höheren Ersatzerfordernis nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer (BaumSchS) führen. Auch das zugrunde liegende städtebauliche Konzept kann sich sowohl für die Ersterrichtung als auch im Laufe der Zeit moderat verändern und gegebenenfalls eine Mehrfällung erfordern. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren. Die Festsetzung wird daher nur als „Mindestforderung“ formuliert.

Damit die Bäume als Ersatzpflanzung für Baumfällungen angerechnet werden können, muss die Qualität den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer entsprechen. Mit der textlichen Festsetzung erfolgt daher eine Festsetzung der Mindestqualität entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes (Februar 2022). Mit der

empfohlenen Anwendung der Pflanzenliste 1 und 3 wird dargelegt, welche heimische, standortgerechte Pflanzen hierfür geeignet sind.

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Textliche Festsetzung Nr. 5.3: Mit zeichnerischer Festsetzung wird entlang der Lindenallee eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) festgesetzt. In dieser sollen heimische, standortgerechte Bäume sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich heimische, standortgerechte Heister und Sträucher gepflanzt werden. Diese in der Höhe mehrschichtige Anpflanzung dient dem städtebaulichen Ziel, eine Raumkante entlang der Lindenallee herzustellen, wie sie nach historischem Vorbild seinerzeit (vor Bebauung durch den aktuellen Markt) durch die alte straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Bebauung formuliert wurde. Mit ihr wird auch der Straßenraum an den Stellen eingefasst, wo dies baulich nicht realisiert werden kann (Stellplatzanlage), und zugleich eine dominante Raumwirkung der straßenseitigen Fassade des geplanten Baukörpers des geplanten Lebensmittelmarktes verhindert, indem sie hinter die Baumreihe und Unterpflanzung zurücktritt. Diese Maßnahme dient auch der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Kulturgüter“ und der Aufwertung des Ortsbildes.

Zur Ausbildung der gewünschten Raumkante muss die Baumpflanzung als Reihe und in der Höhe als mehrschichtige Anpflanzung erfolgen und eine stabile Pflanzung aufweisen. Um dies zu erzielen, wird mit dem Umweltbericht eine Mindestbestockung sowohl für die Bäume als auch für die Unterpflanzung (Heister, Sträucher) empfohlen.

Die Anpflanzungen der Bäume dienen zugleich der Ersatzpflanzung (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend zu textlicher Festsetzung Nr. 5.2). Damit die Bäume als Ersatzpflanzung für Baumfällungen angerechnet werden können, muss die Qualität den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer entsprechen. Mit der textlichen Festsetzung erfolgt daher eine Festsetzung der Mindestqualität entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes (Februar 2022, Seite 25). Mit der empfohlenen Anwendung der Pflanzenliste 2 und 3 wird dargelegt, welche heimischen, standortgerechte Pflanzen hierfür geeignet sind.

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Textliche Festsetzung Nr. 5.4: Um einer Aufheizung der durch Stellplätze versiegelten Flächen entgegenwirken zu können, wird mit den Empfehlungen des Umweltberichtes eine Überschirmung und Beschattung der Stellplatzflächen durch Baumanpflanzungen vorgesehen (Februar 2022, Seite 26). Das Ziel wird mit der angegebenen Pflanzmindestqualität von Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm erreicht. Zudem passen sich jüngere Bäume schneller den neuen Standortbedingungen an. Dadurch kann der Aufwand in der Folgepflege verringert und die daraus resultierenden Kosten minimiert werden. Mit der textlichen Festsetzung erfolgt daher eine Festsetzung der Mindestqualität entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes (Februar 2022). Mit der empfohlenen Anwendung der Pflanzenliste 2 wird dargelegt, welche heimischen, standortgerechte Pflanzen hierfür geeignet sind.

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Textliche Festsetzung Nr. 5.5: Mit dem Umweltbericht (Büro Hackenberg, Februar 2022) wird eine Dachbegrünung empfohlen, um den Verlust von Ruderalfluren auszugleichen. Mit dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung und Erschließung (ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack, September 2020) wird für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ebenfalls empfohlen, das Regenwasser auf den Dachflächen zu versickern, um eine Minderung des Niederschlagswasserabflusses (Retention) herbeizuführen. Hierfür wird die Ausbildung des Daches als Gründach nach DIN1986-100 und DWA-M 153 mit einem mittleren Abflussbeiwert von $C=0,3$ und einem Spitzenabflusswert von $C=0,5$ empfohlen. Damit kann ein Teil des Wassers über die Evapotranspiration in die Atmosphäre zurückgegeben und Abflussspitzen bei Starkregenereignissen vermindert werden. Dies entspricht dem natürlichen Wasserkreislauf und wirkt den sogenannten „Hot-Spots“ in urbanen Gebieten entgegen und vermindert den Temperaturanstieg in den heißen Sommermonaten (Konzept zur Niederschlagsentwässerung, Seite 11).

Um dies zu erzielen, ist eine Mindestbegrünung von 92 % sowie eine extensive Begrünung auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich, wobei die maximale Dachneigung von 5% nicht überschritten werden darf (Umweltbericht Februar 2022, Seite 24f. / Entwässerungskonzept September 2020). Diese technischen Anforderungen entsprechen zugleich den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) zur Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Umweltbericht, Februar 2022, Seite 26).

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Eine Regelung mit textlicher Festsetzung ist entbehrlich, da eine Pflanz-/Begrünungsbindung nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Zeichnerische Festsetzung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A): Mit zeichnerischer Festsetzung wird für die westliche Grundstücksseite eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) festgesetzt. In dieser sollen heimische, standortgerechte Bäume sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich heimische, standortgerechte Heister und Sträucher gepflanzt werden. Diese in der Höhe mehrschichtige Anpflanzung dient dem städtebaulichen Ziel, eine dichte optische Abschirmung zwischen Lebensmittelmarkt und denkmalgeschützter Dorfkirche herzustellen. Weitere Ausführungen zur städtebaulichen Begründung können vorstehend unter Textliche Festsetzung Nr. 5.2 entnommen werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B): Mit zeichnerischer Festsetzung wird entlang der Lindenallee eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) festgesetzt. In dieser sollen heimische, standortgerechte Bäume sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich heimische, standortgerechte Heister und Sträucher gepflanzt werden. Diese in der Höhe mehrschichtige Anpflanzung dient dem städtebaulichen Ziel, eine Raumkante entlang der Lindenallee herzustellen. Weitere Ausführungen zur städtebaulichen Begründung können vorstehend unter Textliche Festsetzung Nr. 5.3 entnommen werden.

Städtebaulicher Vertrag

Pflanzverpflichtungen: Mittels Städtebaulichem Vertrag vom xxx02.2022 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 geregelten Pflanz- und Herstellungsverpflichtungen (Stellplatzanlage, Baum- und Heisteranpflanzungen) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen und dauerhaft zu erhalten sowie die gepflanzten Bäume bei Abgang zu ersetzen (längstens bis zu 3 Jahre nach vorgenommener Pflanzung).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen 5.5 des vorliegenden Bebauungsplans (Dachbegrünung) und dies spätestens mit der Herstellung der in den textlichen Festsetzungen 5.5 genannten Anlagen (Dachflächen).

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 21.

Hinweise

Pflanzenlisten: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenlisten vorgesehen. Pflanzenlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4). Eine Festsetzung bedarf aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung.

- **Pflanzenliste 1:** Sie umfasst ortsbildprägende Großbäume. Diese Pflanzenliste wird für die textliche Festsetzung Nr. 5.2 empfohlen. Gemäß Umweltbericht ist diese nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.
- **Pflanzenliste 2:** Sie umfasst standortgerechte, heimische, stadtklimafeste und bienenfreundliche Bäume. Diese Pflanzenliste wird für die textliche Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 empfohlen. Gemäß Umweltbericht ist diese nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.
- **Pflanzenliste 3:** Sie umfasst standortgerechte, heimische, stadtklimafeste und bienenfreundliche Sträucher. Deren Anwendung wird für Anpflanzungen im Geltungsbereich generell empfohlen. Gemäß Umweltbericht ist diese nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.

Die Pflanzenlisten 1 bis 3 können der Anlage dieser Begründung entnommen werden.

Baugenehmigungsverfahren

Pflanzperiode: Die vorstehenden textlichen Festsetzungen sind auf Empfehlung des Umweltberichtes (Februar 2022) im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen (Seite 26).

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese Arbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, März 2021, Seite 11).

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. Brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist (Umweltbericht, Februar 2022, Seite 26).

Baum-/Gebäudekontrolle & Nistkästen: Am vorhandenen Gebäude und im vorhandenen Baumbestand ist das Vorkommen von Brutvögeln möglich. Vor Abriss und Fällung ist das Gebäude und sind die Bäume durch einen Fachguter auf Niststätten von Brutvögeln zu kontrollieren (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, März 2021, Seite 11).

Sollten bei der Kontrolle vor Baumfällung und/oder Gebäudeabriss dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines qualifizierten Fachgutachters vorzunehmen. Zielarten: Höhlen- und Nischenbrüter (CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzgutachten, März 2021, Seite 11 / Umweltbericht, Februar 2022, Seite 26).

Grundwasserschutz: Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind in der Bauphase geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzunehmen (Umweltbericht, Februar 2022, Seite 26).

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Zu- und Abfahrten

Erschließung Kundenverkehr: Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr erfolgt für den Bestand aktuell vorrangig über die Lindenallee und über die nördliche Zufahrt der Straße Am Anger nahe der Lindenallee. Die zweite Anbindung an die Straße Am Anger im Westen wird aktuell durch den Kundenverkehr nicht nennenswert frequentiert. Mit dem Planungskonzept wird diese Erschließung dem Grunde nach fortgeschrieben.

Erschließung Anlieferung: Die Anlieferung erfolgt für den Bestand aktuell nur über die Lindenallee. Mit dem Planungskonzept wird diese Erschließung auch für die Zukunft

fortgeschrieben (HP&P, 03.11.2020). Eine Führung des Lieferverkehrs über die Straße „Am Anger“ ist nicht vorgesehen.

Keine Beeinträchtigungen: Bei dem Standort handelt es sich um eine bestehende Einzelhandelslage mit einem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt samt ergänzenden Nutzungen (Apotheke etc.). Der daraus resultierende Ziel- und Quellverkehr beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit der Lindenallee im Bestand nicht. Die Lindenallee weist selbst in den Spitzenstunden weitere Kapazitätspotenziale auf.

Mit dem Planvorhaben wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche lediglich für den Lebensmittelmarkt erweitert. Die weiteren Nutzungen verbleiben wie im Bestand und werden nur durch eine zusätzliche Nutzung (z.B. Praxis) ergänzt. Mit der Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der zulässigen Sortimente sind nach Angaben des Betreibers keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Mit den neu erzeugten Verkehren wird die Leistungsfähigkeit der Lindenallee in den Spitzenstunden weiterhin gewährleistet, so dass die Umlegung des zu induzierenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz zu keinen Beeinträchtigungen führt.

Die Straße „Am Anger“ übernimmt im westlichen Bereich auch zukünftig keine nennenswerte Erschließungsfunktion aus dem Plangebiet heraus. Für die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Anger“ selbst (und angrenzende Grundstücke des Geltungsbereiches) werden mit dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) 6 zusätzliche PKW-Stellplätze vorgesehen, die aber zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die Straße „Am Anger“ bleibt daher weiterhin in ihrer Leistungsfähigkeit ohne Beeinträchtigung.

Zu- und Ausfahrt Lindenallee: Für die Lindenallee erfolgt im B-Plan eine Festsetzung der Ein-/ Ausfahrt, um die Hauptzufahrt/-ausfahrt einen für die Verkehrssicherheit angemessenen Abstand zur Einmündung „Am Anger“ sowie die Raumwirkung der „grünen Raumkante“ in der Lindenallee sicherzustellen (städtebauliches Erfordernis). Nach dem Planungskonzept (HP&P, 03.11.2020) wird die Zufahrt im Bestand beibehalten und mit Blick auf die Verkehrssicherheit geringfügig erweitert. Dies ermöglicht zugleich eine konfliktfreiere Anlieferung des großflächigen Lebensmittelmarktes im SO 1 sowie der ergänzenden Nutzungen im SO 2.

Zu- und Ausfahrten Am Anger: In der Straße Am Anger wird dagegen für beide Zu-/Ausfahrten (nördlich und westlich) auf die explizite Festsetzung der Zufahrten im B-Plan verzichtet, da kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht und diese Bereiche ohnehin bereits räumlich eng gefasst sind. Die Zu-/Abfahrtsmöglichkeit für das Planvorhaben bleibt in beiden Bereichen über die Festsetzung der „Fläche für Stellplätze“ bis an die Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Anger gesichert.

Stellungnahmen: Seitens der Straßenbaulastträger (Am Anger: Gemeinde Oberkrämer / Lindenallee: Landesbetrieb für Straßenwesen) bestehen keine Bedenken gegen die vorstehend erläuterte Einordnung und Ausbildung der geplanten Zu-/Ausfahrt in der Lindenallee und Straße Am Anger (vgl. Stellungnahme Landkreis Oberhavel – Untere Straßenverkehrsbehörde / Fachdienst Verkehr vom 29.08.2019 sowie vom 04.02.2021 sowie Landesbetrieb für Straßenwesen Eberswalde/Stolpe ohne Bedenken im Rahmen beider Behördenbeteiligungen).

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsmedien der Ver- und Entsorger liegen in der Lindenallee und Am Anger an und sind sowohl für den Bestand als auch für das Planvorhaben ausreichend bemessen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Absatz 1 BauGB wurden seitens der Medienträger keine Bedenken geäußert.

9.3 Leitungsrecht

Textliche Festsetzung

6.1 Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Niederschlagsentwässerung: Im Land Brandenburg ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser seines Grundstückes zu beseitigen (BbgWG §66 Absatz 2). Wenn keine Grundwasser-gefährdenden Gegebenheiten zu erwarten sind, ist zudem das Niederschlagswasser zu versickern (BbgWG §54 Absatz 4). Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist nach dem Ergebnis des Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung und Erschließung die Versickerungsleistung des Baugrundes als wasserundurchlässig anzusehen, so dass eine Versickerung der hochversiegelten Flächen nicht möglich ist. Zudem fällt der Grundwasserspiegel mit ca. 39 m NHN relativ hoch aus (Konzept zur Regenentwässerung und Erschließung, ITN Noack, September 2020, Seite 7).

Das Entwässerungskonzept (ITN Noack, September 2020) sieht daher vor, das Niederschlagswasser des Daches des geplanten Lebensmittelmarktes (SO1) über Regenfallrohre zu sammeln und in eine Rückhalteanlage zu leiten. Das Niederschlagswasser der weiteren

Gebäude (SO2) wird ebenfalls über Fallrohre gesammelt und in die Regenrückhalteanlage geleitet. Die Verkehrsflächen werden über Straßeneinläufe entwässert und das Wasser über eine Sedimentationsanlage in die Regenrückhaltung geführt (Seiten 8f).

Zur Reduzierung der abzuführenden Niederschlagswasser wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den geplanten Lebensmittelmarkt die Ausbildung des Daches als Gründach (textliche Festsetzung Nr. 5.5) sowie die Anlage der Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 5.1) festgesetzt. Das verbleibende Niederschlagswasser soll vollständig in den angrenzenden Burgwallgraben eingeleitet werden.

Burgwallgraben (Graben L 090): Der Graben L 090 „Burgwallgraben“ verläuft innerhalb des SO 1 aktuell sowohl offen entlang der südlichen Grundstücksgrenze und im Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze bis ungefähr zur Ausfahrt „Am Anger“ und von dort in seinem weiteren nördlichen Verlauf verrohrt. Eine Verrohrung erfolgt ebenfalls ab der Lindenallee unterhalb der Straße. Der Graben fungiert bereits aktuell als Entwässerungsgraben für die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für die Einleitmenge in den Burgwallgraben wurde mit dem Entwässerungsgutachten in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel sowie dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (30-jähriger Bemessungsregen) und eine Einleitbegrenzung von 5 l/s zugrunde gelegt. Der Burgwallgraben soll hierfür verrohrt in Form eines DN600 Betonkanals ausgebildet werden, der für die ermittelte Einleitmenge ausreichend dimensioniert ist (Seite 11).

Eine Verrohrung wird nach den Gutachtern mit Blick auf den permanenten Wasserstand im Graben sowie seine unmittelbare Nähe zum geplanten Baukörper aus bautechnologischen Aspekten und für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich und erfolgt in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel (Seite 10f.). Die Zustimmung der Gemeinde Oberkrämer hierfür liegt ebenfalls vor.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird

- die Teilverrohrung an der Lindenallee mit einem Schacht an den Straßendurchlass in der Lindenallee angeschlossen. Die Nennweite beträgt DN 600, es ist Vollsickerrohr zu verwenden und das Rohrleitungsgefälle ist mit 0,5% anzusetzen.
- Am Ende des derzeitigen offenen Grabens wird zur Richtungs- und Nennweitenänderung ein zweiter Schacht errichtet. Die weiterführende Rohrleitung wird mit DN 500 dimensioniert, das Rohrleitungsgefälle ist mit 1,25 % anzusetzen.

Der außerhalb des Geltungsbereiches gelegene weiterführende Verlauf Richtung Süden bis zum Schacht in der Straße „Burgwall“ liegt vollständig auf Privatgrundstücken. Eine Änderung des offenen Grabenverlaufs bzw. eine Teilverrohrung ist nicht erforderlich. Eine Überbauung durch das Planvorhaben (oder andere Vorhaben) erfolgt nicht und der Abfluss aus dem Geltungsbereich in diesen Teilbereich bleibt gering (maximaler Abfluss von 5 Liter/Sekunde). Für den Übergabepunkt zwischen Teilverrohrung im Geltungsbereich und offenem Graben erfolgt eine konkrete Ausgestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Mit dem Entwässerungsgutachten sind die technischen Voraussetzungen bereits geprüft und eingeflossen.

Der aktuelle Grabenverlauf auf der südlichen Grundstücksseite bleibt weiterhin frei von einer Überbauung und wird nach der Verrohrung verfüllt und begrünt. Auf der westlichen Grundstücksseite sieht die Planung eine Überbauung des heutigen Grabenverlaufs vor, so dass die Verrohrung weiter nach Westen zwischen Baukörper (Baugrenze) und Grundstücksgrenze verlegt und anschließend begrünt wird (Fläche A).

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es nach Einschätzung des Umweltberichtes (Hackenberg, Februar 2022) keine Einwände gegen die Verrohrung, da der Zustand des Grabens bereits aktuell stark anthropogen geprägt, ruderalisiert und naturfern ist. Eine Überpflanzung mittels Bäumen ist angesichts der geplanten Tiefe der Verrohrung möglich (siehe Querschnittsplanung, Gutachten Niederschlagsentwässerung, Büro Noack).

Ein alternativer Leitungsverlauf wurde seitens der Medienträger überprüft und ist künftig nicht möglich und daher im SO 1 weiterhin zu sichern.

Mit zeichnerischer und textlicher Festsetzung wird daher analog des Verlaufes des Grabens „Burgwall“ für das SO 1 ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers (aktuell: Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“) festgesetzt.

Wasserrechtliche Erlaubnispflicht: Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der geplanten Verrohrung besteht unbenommen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagsentwässerung des Planvorhabens ist gesondert beim Landkreis Oberhavel, Fachdienst Wasserwirtschaft zu stellen.

Um die spätere Vollziehbarkeit des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Planvorhabens sicherzustellen, erfolgte mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel bereits eine Abstimmung im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung, mit dem Ergebnis, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Grundlage der Planungskonzeption in Aussicht gestellt werden kann. Mit der in Aussicht gestellten wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit wurde das für das Bebauungsplanverfahren

obliegende Gebot der Konfliktbewältigung in angemessener Weise entsprochen. Die Zustimmung der Gemeinde Oberkrämer hierzu wurde bereits ebenfalls erklärt.

Die wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahren: Für die geplante Verrohrung des Vorflutgrabens L 090 ist als wesentliche Änderung eines Gewässers gemäß § 67 Absatz 2 WHG gemäß § 68 Absatz 1 WHG ein Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahren bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde (Landesamt für Umwelt) zu beantragen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung äußerte die Obere Wasserbehörde keine Bedenken gegen das Planvorhaben einschließlich der wesentlichen Änderung des Gewässers, so dass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens ausgegangen wird.

Die Beantragung des Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Oberen Wasserbehörde.

Bodendenkmalrechtliche Erlaubnispflicht: Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der geplanten Verrohrung besteht unbenommen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG; Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Bodendenkmalpflege - vom 15.10.2021). Der Antrag auf ist gesondert beim Landkreis Oberhavel, Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Keine Flächenfestsetzung: Eine Festsetzung einer Fläche **für die Abwasserbeseitigung** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB ist nicht möglich, da von einer Versickerung im Burgwallgraben nach Empfehlung des Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung und Erschließung (ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack, September 2020) Abstand zu nehmen ist (siehe vorstehende Erläuterungen). Aus vorstehendem Grund ist auch von einer Festsetzung als Fläche **für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB Abstand zu nehmen.

9.4 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 1 und 9 BbgBO

Begründung

Ausschluss Fremdwerbung: Im Sinne einer geordneten und harmonischen städtebaulichen Entwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans jegliche Fremdwerbung und deren Häufung ausgeschlossen. Die Werbeanlagen für die im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsbetriebe sind dagegen als Eigenwerbung sowohl am Gebäude als auch auf den straßennahen Grundstücksteilen üblich und bleiben mit der Festsetzung weiterhin als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Lindenallee ist als Hauptstraße allerdings hoch frequentiert und damit ebenfalls besonders attraktiv für Fremdwerbung. Jedoch kann eine Häufung der Werbeanlagen über die Eigenwerbung hinaus zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und wäre mit der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes (z.B. Grüne Raumkante) nicht vereinbar.

Blinkende & blendende Leuchtwerbung wird für alle Werbeanlagen ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Eigenwerbung sowohl an der Hauptanlage als auch im weiteren Baugebiet. Die von ihnen ausgehenden Lichtimmissionen (z.B. blinkende Werbung, blendende Werbung) und disharmonische Ausstrahlung in das Umfeld (aggressive großflächige Werbung) würden zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die benachbarten Wohn- und Büronutzungen führen sowie im öffentlichen Raum ebenfalls das Stadtbild beeinträchtigen bzw. der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes zuwiderlaufen (z.B. Grüne Raumkante) und die Wahrnehmbarkeit der unmittelbar angrenzenden Einzeldenkmale Dorfkirche und „Lindenallee 30“ (ehemaliges Schulgebäude) erheblich einschränken.

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt bislang nicht über eine kommunale Werbeanlagensatzung, so dass die vorgesehene textliche Festsetzung erforderlich wird.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10.1 Bodendenkmal

Die Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70239, den

mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Vehlefanze sowie eine Siedlung und Burgwallanlage des slawischen Mittelalters.

In der Planzeichnung wird das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen und zeichnerisch mit „BD“ (Bodendenkmal) gekennzeichnet. Das Bodendenkmal umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Auf Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege (siehe Stellungnahme vom 05.02.2021) sind im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in der Planung zu beachten:

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Aufgrund des bei archäologischen Dokumentationen im unmittelbaren Umfeld wiederholt festgestellten hohen Grundwasserstands muss auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer hervorragenden Erhaltung organischer Materialien (Holzkonstruktionen / Leder / Textilien) im Boden gerechnet werden. Zwar sind hier durchaus Teilzerstörungen der Bodendenkmalsubstanz durch die neuzeitliche Geländedenutzung zu erwarten. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen erweisen sich archäologische Dokumentation dennoch in der Regel als extrem zeit- und kostenaufwändig! Wir empfehlen

daher, bereits im Rahmen der Planungskonzeption darauf hinzuwirken, dass der Umfang von Gründungen für bauliche Anlagen, Wege- und Parkplatzflächen sowie von Bodeneingriffen für die Anlage von Anlieferungsrampen und die Verlegung von Medien auf ein absolutes Mindestmaß beschränkt wird, um deren Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sicher zu stellen. Ggf. sollte vielleicht auch über eine mögliche Aufschüttung von Teilen des Planungsareals nachgedacht werden, da zum Beispiel Pfahlgründungen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nur sehr eingeschränkt genehmigungsfähig sind.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

III. UMWELTBERICHT

Normalverfahren: Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ erfolgt nach § 2 Baugesetzbauch im sogenannten Normalverfahren.

Für dieses Aufstellungsverfahren besteht nach § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchzuführen. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde Oberkrämer legt dazu nach § 2 Absatz 4 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Dem wird mit dem vorliegenden Umweltbericht (Büro Hackenberg, Februar 2022) nachgekommen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ausreichend berücksichtigen zu können, werden mit dem Umweltbericht die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bewertet sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Mit dem Umweltbericht werden damit die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und § 17 Absatz 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Aufstellungsverfahren bestimmen zu können.

Mit der Umweltprüfung wird die Wertigkeit von Biotopen anhand ihrer Seltenheit, Gefährdung und ihrem Zustand sowie ihrer Wiederherstellbarkeit ermittelt. Die Bedeutung für die Fauna und den Natur- und Landschaftshaushalt wird mit einbezogen. Besondere Berücksichtigung findet auch der Artenschutz. Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze wurden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernis berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung von Flora und Fauna sind insbesondere:

- Biototypenkartierung vom Büro Trias (Arbeitsstand vom 19.08.2020)
- Artenschutzgutachten vom Büro Trias vom 22.03.2021

- Entwässerungskonzept vom Büro Noack vom 18.08.2020
- Schallschutzgutachten vom Büro Hoffmann Leichter vom 01.09.2020.
- Konzeptentwurf von Büro HP&P vom 03.11.2020
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 69/2019.

11. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER

Bestand: Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet einleitend für jedes Schutzgut eine eigene Bestandsanalyse, um die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen einzuschätzen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes ausreichend bewerten zu können.

Prognose: Für die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ (künftig: Prognose) werden die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes gegenübergestellt:

- a) ohne Umsetzung von Bebauung (Nullvariante)
- b) bei Umsetzung des B-Plans Nr. 69/2019

Dabei ist zu bemerken, dass die Nullvariante den Zielen der übergeordneten Planungen, der Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel, entgegensteht.

Zur Bewertung möglicher Eingriffe wird auch der Konzeptentwurf (HP&P, 03.11.2020) herangezogen. Hier bereits vorgesehene Maßnahmen werden bereits als Minderungsmaßnahmen berücksichtigt

Geplante Maßnahmen: Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ gesondert dargestellt.¹

11.1 Schutzgut Mensch

Bezüglich des Menschen sind die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholung und Freizeit zu betrachten.

Das Plangebiet liegt zentral im alten Ortskern von Vehlefan. Es sind bereits ein EDEKA-Markt sowie weitere gewerbliche Nutzungen und ein Parkplatz vorhanden, der südliche Teil ist derzeit unbebaut. Bis zum Jahr 2000 war hier die östliche Hälfte noch bebaut, wahrscheinlich durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Plangebiet liegt direkt an der stark

¹ Vgl. Umweltbericht; Büro Hackenberg, Februar 2022, Seiten 7ff.; Textpassagen teils vollständig zitiert

befahrenen Lindenallee (L17), der Haupt-Durchgangsstraße durch den Ort Vehlefanzen. Diese ist auch Zubringer zum nahe gelegenen Autobahnanschluss Oberkrämer (A10). Es gibt wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe inklusive einer Tankstelle mit Waschanlage auf dem Nachbargrundstück. Der Flächennutzungsplan-Entwurf vom Mai 2020 stellt das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar, die direkte Umgebung als Mischgebiet, den Bereich um Kirche und Burgwallgraben als Grünfläche.

Vehlefanzen ist mit dem Autobahnanschluss und einem Regionalbahnhof gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Lage im Ruppiner Seenland, das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer sowie der Mühlensee bieten Raum zur Erholung und Freizeitnutzung. Zudem führen mehrere überregionale Radwege durch und um Vehlefanzen.

Der günstigen geographischen Wohnlage steht die örtliche Lage an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und neben der Tankstelle gegenüber. Das Plangebiet wird bezüglich des Schutzgutes Mensch daher nur als mittelwertig eingestuft. Für die Vergrößerung des bestehenden Einzelhandels-Angebotes ist die Lage prinzipiell geeignet.

Prognose

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes gegenübergestellt:

- a) ohne Umsetzung von Bebauung (Nullvariante)
- b) bei Umsetzung des B-Plans Nr. 69/2019

Dabei ist zu bemerken, dass die Nullvariante den Zielen der übergeordneten Planungen, der Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel, entgegensteht.

a) Im Falle der Nullvariante würde sich bezüglich des Schutzgutes Mensch kurzfristig keine Veränderung einstellen. Im Zuge der weiteren Entwicklungen im Kreis wie z.B. der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in anderen Gemeinden könnte sich die Versorgungssituation am Standort verschlechtern. Zum einen durch ein gegebenenfalls höheres Verkehrsaufkommen, zum anderen durch gegebenenfalls entstehende Konkurrenz der Einzelhandelsstandorte und damit verbunden zunehmende Kaufkraftabflüssen bzw. Unwirtschaftlichkeit des Bestandsmarktes (Standortaufgabe). Die Nullvariante stünde dem Ziel der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes entgegen.

b) Die Umsetzung des B-Plans bedeutet die Umsetzung der übergeordneten Planungen und damit die Sicherung des Standortes. Gemäß Verträglichkeitsgutachten (Consilium

GmbH, September 2020) und Schallschutzgutachten (Hoffmann/Leichter, 1.09.2020) ist das geplante Vorhaben verträglich.

Mit dem B-Plan wird kein Eingriff in das Schutzgut Mensch vorbereitet, es sind keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es liegt kein zu kompensierender Eingriff vor.

11.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Direkt im Westen steht die Dorfkirche, jenseits der Lindenallee das alte Pfarrhaus und die alte Schule (heute Seniorenresidenz). Der Kirchturm ist von allen Seiten gut zu sehen. Trotz des erhöhten Standortes wird die Kirche selbst jedoch sowohl von der Tankstelle als auch von der umgebenden Bebauung und Vegetation verdeckt. Sichtbar ist sie lediglich von den Straßen Am Anger und Burgwall sowie durch die Lücke entlang des Burgwallgrabens. Blick und Zugang zur Kirche waren auch ursprünglich von Norden, Süden und Westen, was sich an der historischen Straßenführung ablesen lässt. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt befindet sich zur Kirche hin, weshalb der rückwärtige Bereich zur Kirche bereits gestalterisch eingeschränkt ist. Die ursprüngliche Dorfstruktur zwischen Lindenallee und Dorfkirche und entlang der Lindenallee ist nach Abbruch des letzten Hofes ca. im Jahr 2000 bereits seit längerem weitgehend verschwunden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Dorfkern Vehlefanze. Die ehemalige Burg südwestlich des Gebietes sowie die Kastanie nördlich des Plangebietes sind vom Vorhaben nicht betroffen. Eingriffe in das Bodendenkmal sind genehmigungspflichtig.

Mit dem Abbruch des letzten Hofes ist die alte Dorfstruktur im Bereich des Plangebietes weitgehend verschwunden, der Wert daher gering. Die Baudenkmäler, insbesondere die Kirche, sowie der Status als Bodendenkmal stellen jedoch einen hohen Wert dar. Auf Grund der geschichtlichen Bedeutung wird der Wert des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter insgesamt als hoch eingestuft.

Prognose

a) Die Nullvariante bedeutet keine Veränderung bezüglich des Schutzgutes Kultur und Sachgüter. Das bedeutet aber auch, dass keine Verbesserung oder Aufwertung des Ortsbildes erfolgt.

b) Die Umsetzung des B-Plans bedeutet keine direkte Beeinträchtigung der vorhandenen Baudenkmale. Indirekt ist die Dorfkirche betroffen, da der Neubau näher an die Kirche heranrückt als der Bestand. Allerdings werden mehrere Maßnahmen ergriffen, um diese Auswirkung zu minimieren (Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 16):

- Abtreppung der Gebäudehöhe für den geplanten Baukörper Richtung Dorfkirche auf 8,0 Meter (Dorfkirche überragt in der Höhenentwicklung deutlich).
- Schmalere Fassadenfront zur Dorfkirche durch Anordnung der Anlieferung zu dieser Seite
- Grünstreifen auf der zur Kirche zugewendeten Seite.
- Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 6,50 m (doppelt so hoch als nach Landesbauordnung gefordert); dadurch Verbesserung der Sichtachse auf die Kirche von der Lindenallee aus.

Mit dem Planungskonzept wird auch die historische Raumkante der Lindenallee aufgegriffen (Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 16):

- Formulierung durch den Baukörper des Lebensmittelmarktes entlang der Lindenallee (erstmalig seit dem Abriss der alten Hofstrukturen)
- Höhenstaffelung der Attika sowie Material- und Farbwechsel der Fassade (Aufgreifen der historischen Bebauungsstruktur mit wechselnden Baukörperstellungen, Höhenentwicklungen und Materialwechseln).
- Grünstreifen entlang der Lindenallee.

Die vorgesehene bauliche Umsetzung mindert den Eingriff. Es sind jedoch Konkretisierungen bezüglich der Qualität der Bepflanzungen entlang der Lindenallee als auch am Grünstreifen entlang der Dorfkirche erforderlich.

Die Erdarbeiten stellen einen Eingriff in das Bodendenkmal dar und sind daher genehmigungspflichtig. Es gelten die Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Inwiefern der Eingriff Auswirkungen auf das Bodendenkmal hat, ist nicht abzuschätzen. Eine Regelung im B-Plan ist nicht möglich.

Mit dem B-Plan werden Eingriffe in das Schutzgut Kultur und Sachgüter vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die bauliche Ausführung werden bereits die Auswirkungen auf die Dorfkirche zurückgenommen (siehe vorstehend). Zusätzlich wird mit einer dichten Bepflanzung durch Bäume und Unterpflanzung entlang der Grundstücksgrenze (siehe Maßnahme A1) eine optische Abschirmung zwischen Lebensmittelmarkt und denkmalgeschützter Dorfkirche erreicht. Der Eingriff ist damit angemessen kompensiert.

Mit den baulichen Maßnahmen entlang der Lindenallee wird auf das historische Ortsbild entlang der Lindenallee in geeigneter Weise eingegangen. Zusätzlich wird für die Grünfläche entlang der Lindenallee mittels einer Baumreihe mit dichten Unterpflanzungen (siehe Maßnahme A2) eine „grünen“ Raumkante geschaffen, mit der der geplante Baukörper des Lebensmittelmarktes verdeckt und zugleich der Straßenraum entlang der Stellplatzanlage eingefasst wird.

11.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Im Sommer 2020 wurde für das Plangebiet durch das Büro trias eine Biotoptypenkartierung erstellt, die genaue Beschreibung der Biotoptypen ist darin zu entnehmen. Die Flächenangaben wurden für den Umweltbericht an die tatsächliche Abgrenzung des Plangebietes angepasst und gerundet. Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

0113332 Gräben, weitgehend naturfern, teilweise beschattet, stellenweise wasserführend

Der Burgwallgraben und seine Begleitbiotope sind ruderalisiert und anthropogen beeinflusst, es lässt sich kein Biotopschutz ableiten. Der Wert wird als gering eingestuft.

05130 Grünlandbrachen

Die teilversiegelte Fläche liegt südlich des Edeka-Marktes. Sie wird nicht genutzt/gepflegt und ist von ruderalen Arten dominiert. Der Wert ist gering.

05132 Grünlandbrachen frischer Standorte

Teile der südlichen Brachfläche sind noch nicht vom Laubgebüsch überwachsen, hier dominieren ebenfalls ruderale Arten in etwas größerer Vielfalt. Der Wert der Flächen ist gering.

051411 gewässerbegleitende Hochstaudenfluren

Die kleine Teilfläche liegt südlich des Grabens und ist ruderalisiert. Der Wert ist gering.

051622 Artenarmer Zierrasen mit lockerem Baumbestand

Die Flächen befinden sich im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes. Es handelt sich um regelmäßig gemähte und gepflegte Flächen, die im Südwesten in die öffentliche

Grünfläche an der Kirche übergehen. Der Baumbestand im Süden ist überwiegend Spitzahorn, im Norden Lebensbaum. Der Wert der Flächen ist gering.

07100 flächige Laubgebüsche

Der Großteil der südlichen unbebauten Fläche ist als Laubgebüsch mit überwiegend Pionierarten kartiert. Auf Grund der mittleren Artenzahl und der längeren Regenerationszeit wird der Wert der Fläche als mittel eingestuft.

10272 Anpflanzungen von Sträuchern

Die Pflanzungen im Bereich der Parkplätze an der Lindenallee werden überwiegend von Ziergehölzen geprägt. Die Pflanzung ist teils lückig. Der Wert der Flächen ist gering.

Die nachfolgenden Biotop wurden als versiegelte Flächen in der Biotoptypenkartierung des Büros trias nicht bezüglich ihres Biotopwertes bewertet. Für den Umweltbericht jedoch bilden die Flächen auch die Grundlage zur Bewertung für andere Schutzgüter und werden daher ebenfalls bewertet.

12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

Hierbei handelt es sich um die Gebäude im Bestand. Da im Artenschutzgutachten kein Potential für Gebäudebrüter ermittelt wurde, ist der Wert gering.

126422 Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand

Da die Fläche ohne Baumbestand ist und daher keine naturhaushaltsrelevante Funktion hat, wird der Wert als gering eingestuft.

12653 teilversiegelter Weg

Die Fußwege haben als befestigte Flächen ebenfalls keine naturhaushaltsrelevante Funktion und werden daher als geringwertig eingestuft.

Auf Grund des starken anthropogenen Einflusses auf allen Flächen im Plangebiet ist der Wert insgesamt gering. Eine Ausnahme bildet das Laubgebüsch, was eine mittlere Wertigkeit erhält.

Einzelbäume

Im Plangebiet sind 8 Einzelbäume vorhanden, von denen 6 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer (BaumSchS) geschützt sind. Die Fällung ist genehmigungspflichtig. Für gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Flora und Fauna - Biotope			Bewertung Bestand
0113332	Gräben, weitg. naturfern, teilweise beschattet, stellenw. wasserführend	80 m ²	gering
05130	Grünlandbrachen frischer Standorte	35 m ²	gering
05132	Grünlandbrachen frischer Standorte	865 m ²	gering
051411	gewässerbegleitende Hochstaudenfluren	15 m ²	gering
051622	Artenarmer Zierrasen mit lockerem Baumbestand	775 m ²	gering
07100	flächige Laubgebüsche	1.595 m ²	mittel
10272	Anpflanzungen von Sträuchern	165 m ²	gering
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	1.890 m ²	gering
126422	Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand	2.980 m ²	gering
12653	teilversiegelter Weg	35 m ²	gering
<u>Einzelbäume</u>			
Nr. 1	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 2 x 1,00m/ 2 x0,40m		
Nr. 2	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,00m		geschützt
Nr. 3	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,50m		geschützt
Nr. 4	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,90m		geschützt
Nr. 5	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,20m		geschützt
Nr. 6	Acer platanoides ‚Globosum‘ (Kugelhorn) StU 0,30m		geschützt
Nr. 7	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,50m		nicht geschützt
Nr. 8	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,80m		nicht geschützt
			geschützt

Abbildung 19: Bewertung Biotope
Quelle: Umweltbericht Februar 2022, Seite 9

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Biotope.

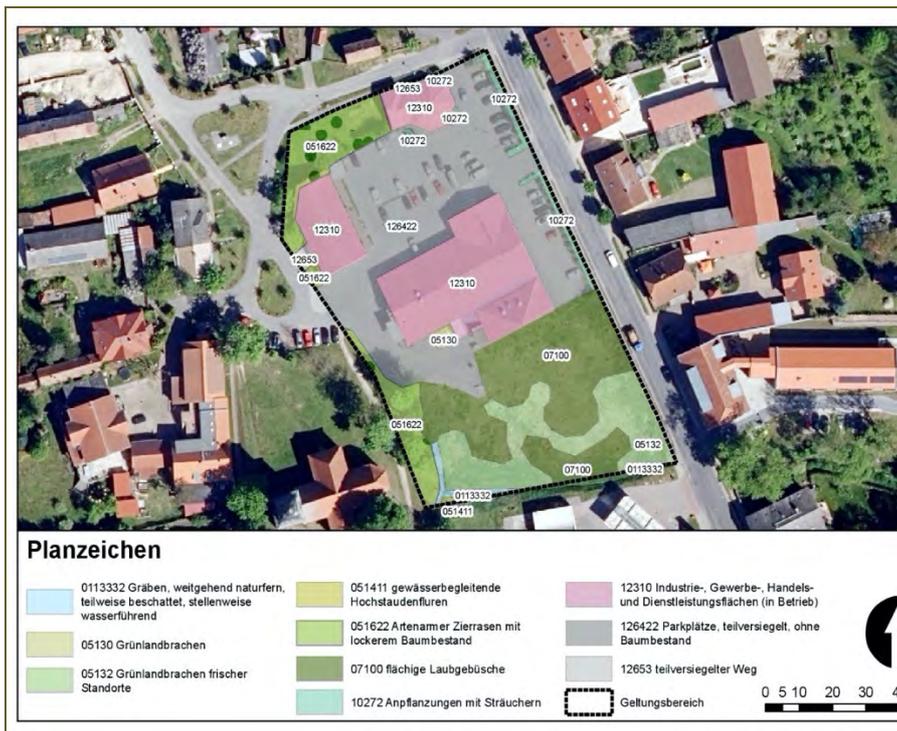


Abbildung 20: Lageplan Biotope
Quelle: Umweltbericht Februar 2022, Seite 10

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Einzelbäume.

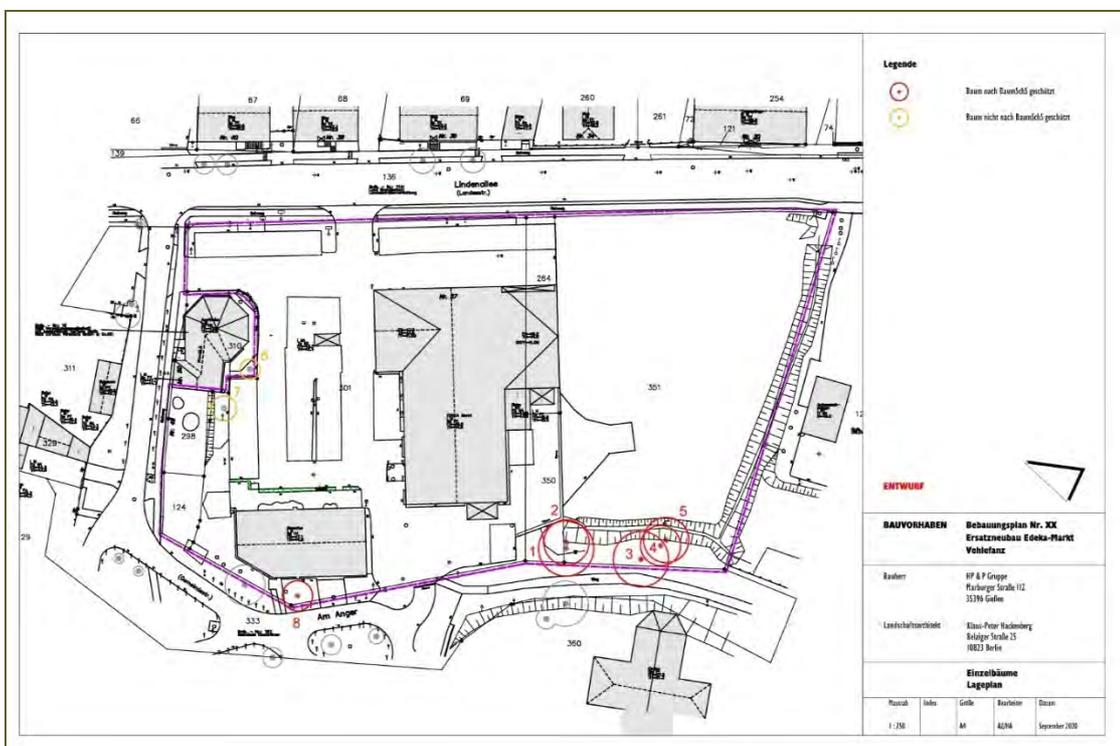


Abbildung 21: Lageplan Einzelbäume
Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 10

Faunistische Untersuchungen

Im Sommer 2020 wurde für das Plangebiet durch das Büro trias ein Artenschutzgutachten in Form einer Potentialanalyse erstellt. Hierbei wurde das Gebiet auf das potentielle Vorkommen relevanter Arten / Artengruppen hin untersucht (siehe dazu Artenschutzfachbeitrag).

Ein Potential wurde für die Artengruppen Gebäudebrüter und Freibrüter festgestellt, für andere Artengruppen sind die Strukturen nicht geeignet. Potential für wertgebende Arten wurde nicht festgestellt.

Biotopverbindungen

Das Plangebiet wird durch teils stark befahrene Straßen und Bebauung von umgebenden Freiflächen getrennt. Der Graben hat kein Potential für den Artenschutz. Auf Grund der zudem innerörtlichen Lage wird der Wert bzgl. der Biotopverbindungen als gering eingestuft.

Prognose

a) Im Falle der Nullvariante würde sich die momentan unbebaute Fläche zu einem vollflächigen Laubgebüsch entwickeln. Je nach Störungsintensität könnte sich der Wert der Fläche dadurch verbessern. Alle anderen Flächen bleiben in ihrem jetzt geringwertigen Zustand erhalten.

b) Die Umsetzung des B-Plans bedeutet den Verlust vorhandener Vegetationsflächen. Es handelt sich dabei um geringwertige, stark anthropogen geprägte, ruderalisierte und naturferne Biotope mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1.935 m² sowie mit dem Laubgebüsch ca. 1.595 m² mittelwertige Strukturen. Gemäß Entwurf sind ca. 1.600 m² der Flächen als Pflanzflächen vorgesehen, hinzu kommt eine extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von ca. 1.685 m².

Flächenmäßig ist der Eingriff damit ausgeglichen (3.530 m² Verlust zu 3.965 m² Neuanlage). Es sind jedoch Konkretisierungen bezüglich der Qualität der Bepflanzung erforderlich, um mindestens die gleiche Wertigkeit in der Neuanlage zu gewährleisten.

Für die potenziell betroffenen Artengruppen Brutvögel, Höhlen- und Nischenbrüter werden die Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten benannt. Eine Ausnahmeprüfung ist nicht erforderlich.

Bei Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Entwurf gehen zudem 6 Einzelbäume verloren, von denen 5 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer (BaumSchS) geschützt sind.

Einzelbäume		Bewertung Bestand
Nr. 1	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 2 x 1,00m/ 2 x0,40m	geschützt
Nr. 2	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,00m	geschützt
Nr. 3	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,50m	geschützt
Nr. 4	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,90m	geschützt
Nr. 5	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,20m	geschützt
Nr. 7	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,50m	nicht geschützt

Abbildung 22: Verlust Einzelbäume
 Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 16

Eine Angabe zur Berechnung der Höhe von Ersatzpflanzungen sowie der Qualität von Ersatzpflanzungen wird aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer entnommen. Für einen Stammumfang von bis zu 100 cm, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen, darüber pro angefangene 50 cm je ein Baum.

Die Ersatzbäume sind mindestens in der Qualität mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Aufgrund der höheren Qualitätsbestimmungen und der daraus resultierenden Reduzierung der Ersatzpflanzungen wird gegenüber den vorherigen Berechnungen bei der Ermittlung auf einen Abschlag von 25% (wegen eingeschränkter Entwicklungsfähigkeit aufgrund engen Stehens und überdeckender Baumkronen) verzichtet.

Der tatsächliche Umfang der Ersatzpflanzung ist im Bauantragsverfahren auf die auszugleichenden Bestandsbäume im Zuge der Fällgenehmigung zu ermitteln. Überschlüssig ergibt sich eine Ersatzerfordernis von:

Überschlüssig ergibt sich eine Ersatzerfordernis von:

Einzelbäume			Pflanzung
Nr. 1	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 2 x 1,00m/ (2 x0,40m)	200 cm	4 Bäume
Nr. 2	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,00m	100 cm	1 Baum
Nr. 3	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,50m	150 cm	2 Bäume
Nr. 4	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,90m	90 cm	1 Baum
Nr. 5	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,20m	120 cm	2 Bäume
Nr. 7	Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,50m	nicht geschützt	-
Gesamt)			10 Bäume

Abbildung 23: Ersatzbäume
 Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 17

Der tatsächliche Umfang der Ersatzpflanzung ist im Bauantragsverfahren auf Grundlage der tatsächlich auszugleichenden Bestandsbäume im Zuge der Fällgenehmigung zu ermitteln.

Mit dem B-Plan werden Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Dem Verlust von 3.530 m² gering-mittelwertiger Vegetationsstrukturen steht die Neuanlage von ca. 3.965 m² Vegetationsflächen und Dachbegrünung gegenüber. Für die Dachbegrünung ist laut Entwässerungskonzept ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorgesehen, laut Planung eine extensive Dachbegrünung mit Sedum. Dieser Aufbau ist als mittelwertig einzustufen. Mit der Maßnahme A1 wird auf ca. 160 m² die Anlage einer hochwertigen, mehrschichtigen Gehölzpflanzung festgesetzt. Mit der Maßnahme A2 wird entlang der Lindenallee auf ca. 170 m² eine Baumreihe mit Unterpflanzung festgesetzt, die ebenfalls hohen Wert hat. Insgesamt wird die Vegetation einen höheren Wert haben als der Bestand, der Eingriff ist ausgeglichen.

Für den Verlust von Einzelbäumen wurde eine Ersatzpflanzung im Umfang von 10 Bäumen ermittelt. Mit der Maßnahme A3 (Pflanzung 1 Baum je 4 Stellplätze) wird die Pflanzung von 26 Bäumen gesichert (siehe Kapitel 0), der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Sollten bei der Kontrolle der erforderlichen Baumfällungen oder bei der Kontrolle des Lebensmittelmarktes vor Rückbau dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen (S1). Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines qualifizierten Fachgutachters vorzunehmen. Zielarten: Höhlen- und Nischenbrüter.

Aus Gründen des Brutvogelschutzes ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bäume dürfen zum Schutz von Fledermäusen nur in der Zeit vom 15. November bis 28. Februar gefällt werden. Die Anbringung von Nistkästen ist artspezifisch vor Beseitigung der jeweiligen Höhlenbäume auszuführen.

11.4 Schutzgut Luft und Klima

Die Ortslage Vehlefanze ist gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) umgeben von Bereichen zur Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. Für die Ortslage wird keine Aussage gemacht. Es ist anzunehmen, dass auf Grund der geringen Siedlungsgröße ein Austausch mit der Umgebung stattfindet. Die bestehende Bebauung auf dem nördlichen Teil - insbesondere mit dem nicht überschirmten Parkplatz - führt sicherlich zu lokaler Erwärmung, jedoch liegen keine erheblichen klimatischen Einschränkungen im Plangebiet vor. Auf Grund des Verkehrsaufkommens auf der Lindenallee wird von Einschränkungen bezüglich der Luftqualität ausgegangen, die allerdings auf Grund der Durchlüftung insgesamt gering sein dürften. Es sind keine überregionalen Luftleitbahnen im Plangebiet und im Umfeld vorhanden.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Luft und Klima wird als mittel eingestuft.

Prognose

a) Die klimatischen Bedingungen bleiben im Fall der Nullvariante bestehen. Langfristig kann sich durch die Entwicklung des Laubgebüsches das lokale Klima geringfügig verbessern, die Belastung der Luft durch gegebenenfalls zunehmenden Verkehr jedoch zunehmen (siehe Schutzgut Mensch).

b) Durch den Bebauungsplan wird der Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen sowie eine zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet. Großräumige Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, jedoch wird das lokale Klima durch zusätzliche Erwärmung beeinträchtigt.

Im Konzeptentwurf (HP&P) vom 03.11.2020 ist eine zusätzliche Bebauung von ca. 1.415 m² vorgesehen (Gebäude Bestand ca. 1.900 m² zu dann ca. 3.315 m²). Auf dem Lebensmittelmarkt-Neubau soll eine extensive Dachbegrünung im Umfang von ca. 2.365 m² angelegt werden. Gemäß Entwässerungskonzept (Büro Noack) soll ein Gründach mit einem Abflussbeiwert von 0,5 entstehen. Durch die Rückhaltung des Wassers wird klimawirksame Verdunstung ermöglicht. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Einschränkungen durch den Neubau zu kompensieren. Die Qualität der Dachbegrünung muss festgesetzt werden.

Gemäß Entwurf ist die Anlage von 101 PKW-Stellplätzen vorgesehen, zuzüglich der Erschließung und Anlieferung auf dem Gelände. Der Aufheizung von diesen Flächen kann nur mithilfe von Überschirmung durch Bäume entgegengewirkt werden. Üblich ist die Pflanzung von einem Baum je 4 Stellplätze, das entspricht bei 101 Stellplätzen 26 Bäumen. Diese Maßnahme ist festzusetzen.

Die 26 Bäume sind in der Qualität Ballenware, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Anders als bei den Ersatzpflanzungen wird die Verwendung von jüngeren Bäumen empfohlen, da dies für eine schnellere Anpassung an die neuen Standortbedingungen sorgt.

Mit dem B-Plan werden Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch Bebauung und Versiegelung erhöht sich die Gefahr der Aufheizung von Flächen. Auf dem Neubau des Edeka-Marktes wird daher die Anlage einer extensiven Dachbegrünung als Gründach (siehe Maßnahme E1) festgesetzt. Gemäß Angaben im Entwässerungskonzept muss die Dachneigung < 5% betragen und ein Mindestaufbau von 10 cm Substrat vorhanden sein. Die begrünte Fläche beträgt damit ca. 92%. Die Substratdecke genügt auch für die Anlage einer Extensivbegrünung.

Um der Aufheizung der Parkplatzflächen entgegenzuwirken ist die Überschirmung mit Bäumen vorgesehen (siehe Maßnahme A3). Hier wird die Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze festgesetzt, was sich als üblicher Wert durchgesetzt hat. Bei 101 geplanten Stellplätzen ist die Pflanzung von 26 Bäumen erforderlich. Da die Möglichkeiten auf dem Grundstück begrenzt sind, werden auch Bäume angerechnet, die Fassaden oder öffentliche Gehwegflächen beschatten. Diese werden zum einen im Bereich der Abschirmung der Anlieferung gepflanzt (gemäß Maßnahme A1: 5 Stück) sowie in der Baumreihe entlang der Lindenallee (gemäß Maßnahme A2: 11 Stück). Somit sind noch weitere 10 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen, gegebenenfalls können noch vorhandene Bestandsbäume angerechnet werden. Dies wird gemäß Entwurf vom 31.08.2020 erfolgen.

Der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist damit angemessen kompensiert.

11.5 Schutzgut Landschaft

Der Ort Vehlefanze liegt im norddeutschen Tiefland in der Region Rhin-Havelland im Hauptgebiet Luchland mit den Untergebieten Bellin und Glien. Es handelt sich um eine gehölz- bzw. walddreiche ackergeprägte Kulturlandschaft im schwach reliefierten Platten- und Hügelland mit mittlerer Erlebniswirksamkeit. Laut Landschaftsprogramm Brandenburg (La-Pro) ist eine Zersiedlung zu vermeiden, der Mühlensee ist als stehendes Gewässer mit seiner typischen Umgebung zu sichern. Die Eigenart der Landschaft soll gepflegt und verbessert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs an einer Hauptverkehrsstraße, zum Umland gibt es keine Sichtbezüge. Daher ist hier das Ortsbild als prägendes

Landschaftselement zu betrachten. Wie unter Kapitel 11.2 beschrieben, ist die ursprüngliche Bebauungsstruktur nahezu verschwunden. Dadurch fehlt der Bebauung auf der Ostseite der Lindenallee ein geordnetes städtebauliches Gegenüber. Der Bereich um die Straße Am Anger westlich des Plangebietes weist noch die alten Strukturen auf, inkl. etlicher alter Gebäude. Der Kirchturm ist von allen Seiten gut zu sehen. Trotz des erhöhten Standortes wird die Kirche selbst jedoch sowohl von der Tankstelle als auch von der umgebenden Bebauung und Vegetation verdeckt. Sichtbar ist sie lediglich von den Straßen Am Anger und Burgwall sowie durch die Lücke entlang des Burgwallgrabens. Blick und Zugang zur Kirche waren auch ursprünglich von Norden, Süden und Westen, was sich an der historischen Straßenführung ablesen lässt. Die Anlieferung für den EDEKA-Markt läuft über die Straße Am Anger, weshalb der rückwärtige Bereich zur Kirche bereits gestalterisch eingeschränkt ist. Durch die Tankstelle sowie die bestehenden EDEKA- und NETTO-Märkte ist das Ortsbild mittlerweile gewerblich geprägt.

Insgesamt wird dem Ortsbild durch die erheblichen Veränderungen im Bereich der Lindenallee nur mittlere Wertigkeit gegeben.

Prognose

a) In der Nullvariante ist bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes keine Veränderung zu erwarten.

b) Mit Umsetzung des B-Plans stellt sich eine Verbesserung des Landschaftsbildes, hier des Ortsbildes ein. Grund hierfür ist, dass mit dem Edeka-Neubau für einen großen Bereich die fehlende städtebauliche Kante wiederhergestellt wird. Die rückwärtige Anlieferung wird geordnet. Wie auch bezüglich des Denkmalschutzes hat die im Entwurf vorgesehene Pflanzung zur Kirche eine positive Wirkung, sie muss über Festsetzungen qualifiziert werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung des Ortsbildes wäre die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Lindenallee.

Mit dem B-Plan werden keine Eingriffe in das Schutzgut Landschaft vorbereitet, für andere Schutzgüter erforderliche Maßnahmen führen zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bezüglich des Landschaftsbildes – hier des Ortsbildes – wird kein Eingriff vorbereitet. Die für andere Schutzgüter erforderlichen Maßnahmen A1 (Anlage baumbestandene Gehölzfläche) und A2 (Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung) führen zu einer Aufwertung.

11.6 Schutzgut Boden

Vehlefanzen liegt auf einer flachwelligen Grundmoränenfläche aus der Weichseleiszeit. Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche, südlich der Straße Burgwall fällt das Gelände ab. Die Dorfkirche steht auf einer Erhebung. Es herrschen überwiegend lehmige und schluffige Böden vor, teilweise mit Humus, entstanden aus Grundmoränenbildungen und Senkenfüllungen. Westlich zum Mühlensee hin folgen Niedermoorböden. Die Böden im Plangebiet haben eine hohe Schutzfunktion für das Grundwasser, die Erosionsgefährdung durch Wind ist groß.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bebaut. Die Versiegelung im Bestand beträgt ca. 4.900 m² (58%), bestehend aus ca. 1.900 m² Gebäuden sowie ca. 3.000 m² Parkplatzflächen / Freiflächen und Zufahrten. Der südliche Teil ist unversiegelt. Beeinträchtigungen im Bereich der ehemaligen Bebauung auf dem südlichen Teil (ca. 1.500 m²) können nicht ausgeschlossen werden, da sich einzelne Strukturen noch in der Vegetation abzeichnen. Eine Zäsur im Gelände bildet der Burgwallgraben an der Südgrenze des Plangebietes.

Der gesamte Ortskern von Vehlefanzen ist als Bodendenkmal eingetragen mit Siedlungsspuren aus verschiedenen Epochen. Grundsätzlich ist daher bei allen Erdarbeiten entsprechende Aufmerksamkeit geboten.

Das Schutzgut Boden ist also in Bezug auf zwei Funktionen zu betrachten. Einmal die Naturhaushaltsfunktion und zum anderen die geschichtliche Funktion. Für eine nachvollziehbare Bewertung werden diese beiden Aspekte getrennt betrachtet. Durch den bereits hohen Versiegelungsgrad im Bestand ist die Naturhaushaltsfunktion trotz der hohen Schutzfunktion für das Grundwasser nur als Mittel zu bewerten. Die geschichtliche Funktion ist als hoch zu bewerten, da sie bei Zerstörung nicht wieder herzustellen ist.

Prognose

- a) Die Nullvariante bedeutet keine Veränderung bezüglich des Schutzgutes Boden.
- b) Mit dem B-Plan wird die Versiegelung von Flächen vorbereitet. Geplant ist eine GRZ von 0,85, das entspricht einer versiegelten Fläche von 7.174 m². Im Vergleich zum Bestand (4.900 m² Versiegelung) entspricht das einer Neuversiegelung von 2.274 m². Der Eingriff erfolgt in bereits anthropogen beeinträchtigte Böden (ca. 1.500 m²), weshalb eine Kompensation im Verhältnis 1:1 unangemessen erscheint.

Als mindernde Maßnahmen im Entwässerungs-Konzept bereits vorgesehen sind der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Verkehrs- und Wegeflächen sowie die Verwendung von Sickerpflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,25 für Stellplätze. Für die Berechnung

der Rückhalteanlage wurde im Entwässerungskonzept ein 30-jähriges Regenereignis angesetzt, daher der Abflussbeiwert 0,4 für die Stellplatzflächen. Faktisch hergestellt wird ein Belag mit dem Abflussbeiwert 0,25 nach DWA-M153. Mit diesem Versiegelungsgrad wird mit dem Umweltbericht gerechnet. Diese Minderungsmaßnahmen müssen festgesetzt werden. Je nach Ausprägung können auch die geplanten Pflanzflächen zur Kompensation von Bodenversiegelung angerechnet werden, entsprechende Qualitäten sind festzusetzen.

Mit dem B-Plan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Die Erdarbeiten stellen einen Eingriff in das Bodendenkmal dar und sind daher genehmigungspflichtig. Es gelten die Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Inwiefern der Eingriff Auswirkungen auf das Bodendenkmal hat, ist nicht abzuschätzen. Eine Regelung im B-Plan ist nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zu kompensieren ist die Neuversiegelung von ca. 2.274 m². Da ca. 1.500 m² dieser Flächen bereits im Bestand stark anthropogen beeinträchtigt sind, erscheint eine Kompensation im Verhältnis 1:1 unangemessen. Voll kompensiert werden muss die Versiegelung bisher unbeeinträchtigter Flächen, hier 774 m². Es werden Minderungsmaßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Zum einen die Anlage von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (siehe Maßnahme M1). Für Stellplätze wird die Anlage mit Sickerpflaster mit einem Abflussbeiwert von max. 0,25 festgesetzt (siehe Maßnahme M2). Bei einer Größe der Stellplatzflächen von ca. 1.260 m² (Entwässerungskonzept) bedeutet das eine Reduzierung der Beeinträchtigung um ca. 945 m². Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) können die Pflanzungen gemäß der Maßnahme A1 und A2 jeweils hälftig zur Kompensation für Bodenversiegelung angerechnet werden. Bei einer Flächengröße von 330 m² entspricht das einer Kompensationsfläche von ca. 165 m². Insgesamt wird durch die genannten Maßnahmen ein Kompensationsumfang von 1.110 m² erreicht, damit ist die Neuversiegelung unbeeinträchtigter Flächen voll kompensiert. Für die übrigen Flächen reicht die Minderung aus, um den Eingriff angemessen zu kompensieren.

Inwiefern der Eingriff Auswirkungen auf das Bodendenkmal hat, ist nicht abzuschätzen. Eine Regelung im B-Plan ist nicht möglich. Die Vorgaben aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind zu beachten.

11.7 Schutzgut Wasser

In der Umgebung von Vehlefanzen sind viele Oberflächengewässer vorhanden. Der Mühlensee sowie mehrere kleinere Seen liegen westlich des Siedlungsbereiches, eine Seenkette verbunden durch den Hörstegraben verläuft nach Süden zum Karpfensee. Nordwestlich des Plangebietes ist noch ein Teil des ehemaligen Löschteichs vorhanden. Weitere Gräben sind der Kiebitzgraben im Süden sowie der Schwanter Grenzgraben im Norden. Der Burgwallgraben verläuft im Süden des Plangebietes, wobei der Verlauf innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wechselt. Er dient als Regenwasservorflut und ist daher teilweise verrohrt und mit Mauern abgefangen und dementsprechend naturfern. Bis auf den Burgwallgraben sind die Oberflächengewässer nicht vom Planvorhaben betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 m, die Sickerwasserrate ist hoch. Es bestehen allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. In der Umgebung gibt es überdurchschnittliche Grundwasser-Neubildungshöhen, hier besteht prioritärer Grundwasserschutz. Die Verweildauer des Sickerwassers im Boden ist hoch.

Wie schon beim Schutzgut Boden beschrieben, sind im Bestand ca. 4.900 m² (58 %) der Flächen versiegelt, damit sind die Funktionen für den Wasserhaushalt in diesen Bereichen eingeschränkt. Allerdings wird das Regenwasser der Dächer in den Burgwallgraben geleitet, wodurch es dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung steht. Auf den derzeit unbebauten Flächen gibt es keine Einschränkungen bezüglich des Wasserhaushalts. Daher hat das Schutzgut Wasser im Bestand insgesamt eine mittlere Wertigkeit.

Prognose

- a) Die Nullvariante bedeutet keine Veränderung bezüglich des Schutzgutes Wasser.
- b) Wie beim Schutzgut Boden besteht der Eingriff in der zusätzlichen Versiegelung von 2.274 m². Zur Minderung können die gleichen Maßnahmen wie beim Schutzgut Boden herangezogen werden. Zusätzlich wirkt sich die Anlage des Gründaches günstig auf den Wasserhaushalt aus, durch Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Auf Grund der Bodenverhältnisse kann keine Versickerung des übrigen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Daher soll die Einleitung gedrosselt über einen Zwischenspeicher erfolgen.

Der Burgwallgraben soll aus bautechnischen Gründen in Teilen verrohrt werden, die Zustimmung des Landkreises Oberhavel sowie des Wasser- und Bodenverbands „Schnelle Havel“ liegen vor. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die

Verrohrung, da der Zustand des Grabens stark anthropogen geprägt, ruderalisiert und naturfern ist.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind in der Bauphase geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzunehmen. Mit dem B-Plan werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Eingriff ist hier wie beim Schutzgut Boden die Versiegelung von Flächen und damit die Störung des natürlichen Wasserkreislaufs. Mit den beim Schutzgut Boden genannten Maßnahmen M1, M2, A1 und A2 wird der Eingriff gemindert. Hinzu kommt die Dachbegrünung (siehe Maßnahme E1).

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind in der Bauphase geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzunehmen.

11.8 Schutzgut Fläche

Grundsätzlich soll der Flächenverbrauch für Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Es gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Im Bestand sind ca. 4.900 m² des Plangebietes versiegelt bzw. bebaut, ca. 1.500 durch ehemalige Bebauung vermutlich anthropogen verändert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und stünde auch gemäß übergeordneten Planungen zur Innenverdichtung zur Verfügung. Eine Bebauung ist grundsätzlich aus dem historischen Kontext herzuleiten. Aus diesen Gründen wird für das Schutzgut Fläche eine geringe Wertigkeit vergeben.

Prognose

a) Die Nullvariante bedeutet keinen zusätzlichen Flächenverbrauch.

b) Mit dem B-Plan wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vorbereitet. Dieser besteht in der zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.274 m². Die derzeit unbebaute südliche Fläche ist bereits durch frühere Bebauung auf einer Fläche von ca. 1.500 m² anthropogen beeinträchtigt. Der tatsächliche Verbrauch bisher ungenutzter Flächen beträgt daher lediglich ca. 774 m². Da mit dem Bauvorhaben die Ziele der übergeordneten Planung umgesetzt werden und dem Prinzip der Innenverdichtung gefolgt wird, kann dieser Flächenverbrauch akzeptiert werden und wird nicht als Eingriff gewertet.

Mit dem B-Plan wird kein Eingriff in das Schutzgut Fläche vorbereitet, es sind keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es liegt kein zu kompensierender Eingriff vor.

11.9 Wechselwirkungen

Die oben genannten Schutzgüter bilden untereinander ein Wirkungsgefüge, dessen Qualität und Funktionalität bewertet werden soll. Insbesondere ist auf diese Wechselbeziehungen einzugehen, um nicht durch isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter eventuelle kumulative Auswirkungen zu übersehen.

Behandelt werden sollen hier die Wirkungsgefüge Boden und Wasser, Flora/Fauna und Luft/Klima sowie Flora/Fauna und Landschaft; besonderes Augenmerk ist auf die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Kultur/Sachgütern zu richten - immer auch in Bezug zum Menschen.

Boden - Wasser

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen Boden und Wasser in Bezug auf die Anreicherung und Qualität des Grundwassers. Auch wenn das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet liegt, ist diesem Zusammenhang grundsätzlich Rechnung zu tragen. Der Boden bildet weiter einen Retentionsraum, der Flut- und Starkregenereignisse puffern soll, was auf Grund der aktuellen klimatischen Entwicklungen immer wichtiger wird. Durch die starke anthropogene Beeinträchtigung des nördlichen Plangebietes durch Bebauung und Versiegelung ist die Wechselwirkung eingeschränkt. Es wird eine mittlere Wertigkeit vergeben.

Flora/Fauna - Klima/Luft

Je nach Bestand kann die Vegetation Einfluss auf das lokale Klima nehmen, insbesondere durch nächtliche Abkühlung. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet spielt eine eher untergeordnete Rolle, da das Umland hier der entscheidende Faktor ist. Der Wert der Wechselwirkung im Bestand wird daher als gering eingestuft.

Flora/Fauna – Landschaft

Die Wechselwirkung wird ebenfalls als im Bestand gering eingestuft. Grund hierfür ist, dass das Ortsbild der entscheidende Landschaftsaspekt ist. Die prägende Struktur ist die Bebauung.

Landschaft – Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet ist das Ortsbild der prägende landschaftliche Faktor. Das Ortsbild hängt eng mit den bestehenden Strukturen, hier den Denkmälern alte Schule, Pfarrhaus und Dorfkirche sowie der Lage am Anger zusammen. Auch die Eintragung als Bodendenkmal alter Siedlungsstrukturen hat hohe Bedeutung. Wie in den vorstehenden Kapiteln beschrieben ist das Ortsbild durch die letzten Entwicklungen gestört. Der Wechselbeziehung kann daher im Bestand nur eine mittlere Wertigkeit gegeben werden.

Prognose

a) Bei einer Nullvariante bleiben die derzeit bestehenden Wechselwirkungen bestehen. Durch die Entwicklung der Vegetation können sich Bezüge zwischen Flora/Fauna, Klima/Luft, Boden und Wasser verbessern.

b) Mit dem B-Plan wird die Bebauung derzeit un bebauter Flächen vorbereitet und damit der Verlust von Vegetation und die Versiegelung von Flächen. Mit den unter den jeweiligen Schutzgütern beschriebenen Maßnahmen und geplanten zusätzlichen Festsetzungen können Eingriffe angemessen kompensiert werden. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die für die oben genannten Schutzgüter angesetzten Maßnahmen sind auch die Eingriffe bezüglich der Wechselwirkungen ausgeglichen. Eine weitere Kompensation ist nicht erforderlich.

11.10 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oberkrämer in der Ortschaft Vehlefanzen direkt an der Landesstraße L17 (Lindenallee). Es teilt sich in einen bebauten nördlichen Teil und einen un bebauten südlichen Teil. Bezüglich der Schutzgüter ist die Wertigkeit im Gebiet ambivalent. Die Naturhaushaltsfunktionen mit überwiegend geringer und mittlerer Wertigkeit stehen den kulturellen Aspekten des Denkmalschutzes gegenüber, die aufgrund ihrer Unwiederbringlichkeit hohe Wertigkeit haben. Das muss in der Eingriffsbewertung entsprechende

Berücksichtigung finden. Die Lage des Plangebietes ist grundsätzlich für die Erweiterung der Gewerbefläche geeignet. Zum einen durch die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen, zum anderen auf Grund der guten Anbindung an die Autobahn (A10).

Schutzgut	Bewertung
Mensch Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit	mittel
Kultur und Sachgüter Denkmalschutz	hoch
Flora und Fauna - Biotope	
0113332 Gräben, weitg. naturfern, teilweise beschattet, stellenweise wasserführend 80 m ²	gering
05130 Grünlandbrachen frischer Standorte 35 m ²	gering
05132 Grünlandbrachen frischer Standorte 865 m ²	gering
051411 gewässerbegleitende Hochstaudenfluren 15 m ²	gering
051622 Artenarmer Zierrasen mit lockerem Baumbestand 775 m ²	gering
07100 flächige Laubgebüsche 1.595 m ²	mittel
10272 Anpflanzungen von Sträuchern 165 m ²	gering
12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- u. Dienstleistungsflächen (in Betrieb) 1.890 m ²	gering
126422 Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand 2.980 m ²	gering
12653 teilversiegelter Weg 35 m ²	gering
<u>Einzelbäume</u>	
Nr. 1 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 2 x 1,00m/ 2 x0,40m	geschützt
Nr. 2 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,00m	geschützt
Nr. 3 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,50m	geschützt
Nr. 4 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,90m	geschützt
Nr. 5 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 1,20m	geschützt
Nr. 6 Acer platanoides ‚Globosum‘ (Kugelahorn) StU 0,30m	nicht geschützt
Nr. 7 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,50m	nicht geschützt
Nr. 8 Acer platanoides (Spitzahorn) StU 0,80m	geschützt
Flora und Fauna - Artenschutz	
Gebäudebrüter	Potential
Freibrüter	Potential
Luft und Klima	
Immission, Temperatur	mittel
Landschaftsbild	
Ortsbild	mittel
Boden	
Naturhaushalt: Versiegelung im Bestand ca. 4.900 m ² , das entspricht 58 %	mittel
Geschichte: Lage innerhalb Bodendenkmals	hoch
Wasser	
Oberflächengewässer / Grundwasser: Versiegelung im Bestand ca. 4.900 m ² (58 %)	mittel
Fläche	
Verbrauch ungenutzter Fläche	gering
Wechselwirkungen	
Boden - Wasser	mittel
Flora/Fauna - Klima/Luft	gering
Flora/Fauna - Landschaft	gering
Landschaft - Kultur- und Sachgüter	mittel

Schutzgut	Bewertung
-----------	-----------

Abbildung 24: Zusammenfassung Bewertung Bestand
 Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 14

Prognose

a) In der Nullvariante werden sich keine erheblichen Änderungen der Ist-Situation ergeben. Die Naturhaushaltsfunktionen können sich längerfristig durch Weiterentwicklung der Vegetation verbessern, die Verkehrsbelastung kann gegebenenfalls zunehmen. Die Störungen im Ortsbild bleiben erhalten.

b) Mit dem B-Plan werden die Ziele der übergeordneten Planungen umgesetzt, was in diesem Falle eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet. Es wird ein Eingriff vorbereitet. Aus dem vorliegenden Planungs- und Entwässerungskonzept lassen sich bereits mehrere diese Eingriffe mindernde Maßnahmen ableiten:

- Anlage von Vegetationsflächen
- Anlage eines extensiv begrünten Gründachs auf dem Lebensmittelmarkt-Neubau
- Pflanzung von Bäumen
- Anlage von sickerfähigen Pflasterbelägen

Diese Maßnahmen sind im Folgenden zu qualifizieren und zu quantifizieren, um die vorbereiteten Eingriffe angemessen zu kompensieren.

Schutzgut	Kompensationserfordernis
Mensch Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit	-
Kultur und Sachgüter Denkmalschutz Bodendenkmal	Minderung: bauliche Ausführung Auswirkungen nicht abschätzbar Abpflanzung zur Dorfkirche ggf. städtebaulicher Vertrag
Flora und Fauna – Verlust Biotope geringwertige, stark anthropogen geprägte, ruderalisierte und naturferne Biotope mittelwertige Biotope Gesamt Minderung: Anlage von Vegetationsflächen/Dachbegrünung	1.935 m ² 1.595 m ² 3.530 m ² 3.965 m ² Qualität der Vegetationsflächen
<u>Einzelbäume</u> Verlust 5 geschützte Bäume	10 Bäume
Flora und Fauna - Artenschutz Brutvögel Höhlen- und Nischenbrüter Höhlen- und Nischenbrüter	Bauzeitenregelung Baum- und Gebäudekontrolle Nistkästen
Luft und Klima Neubau	zusätzliche Bebauung 1.415 m ²
Anlage Gründach mit extensiver Dachbegrünung	

Schutzgut	Kompensationserfordernis
Stellplätze/Erschließung	2.365 m ² Qualität der Dachbegrünung 101 Stellplätze: 1 Baum je 4 Stellplätze
Landschaftsbild Ortsbild	Abpflanzung zur Dorfkirche ggf. Baumreihe Lindenallee
Boden Naturhaushalt Minderung: wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Minderung: Sickerpflaster Abflussbeiwert max. 0,25 Anlage Pflanzflächen Bodendenkmal Auswirkungen nicht abschätzbar	alle befestigten Flächen Stellplätze Qualität der Vegetationsflächen ggf. städtebaulicher Vertrag
Wasser Wasserhaushalt Minderung: wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Minderung: Sickerpflaster Abflussbeiwert max. 0,25 Anlage Pflanzflächen Gründach mit extensiver Dachbegrünung Grundwasserschutz während der Bauphase	alle befestigten Flächen Stellplätze Qualität der Vegetationsflächen Qualität der Dachbegrünung ggf. städtebaulicher Vertrag
Fläche Verbrauch ungenutzter Fläche	-
Wechselwirkungen Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern	-

Abbildung 25: Zusammenfassung Bewertung Eingriff
Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 20

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle stellt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz dar.

Schutzgut	Eingriff	Maßnahme Kompensation	Bilanz
Mensch	Es wird kein Eingriff durch den B-Plan vorbereitet		-
Kultur- und Sachgüter	Nähe Bebauung / Dorfkirche Raumkante Lindenallee	A1: Anlage baumbestandene Gehölzpflanzung A2: Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung	Der Eingriff ist ausgeglichen
Flora / Fauna	Verlust Vegetationsstrukturen Einzelbäume Artenschutz	A1: Anlage baumbestandene Gehölzpflanzung A2: Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung A3: je 4 Stellplätze 1 Baum A4: Anbringung von Nistkästen V1: Bauzeitenregelung V2: Baum- und Gebäudekontrolle	Der Eingriff ist ausgeglichen ausgeglichen
Klima / Luft	Versiegelung und Bebauung	E1: Dachbegrünung als extensives Gründach A3: je 4 Stellplätze 1 Baum in Verbindung mit A1 und A2	Der Eingriff ist ausgeglichen

Landschaft	Es wird kein Eingriff durch den B-Plan vorbereitet	A1: Anlage baumbestandene Gehölzpflanzung A2: Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung	Aufwertung
Boden	Versiegelung von Flächen Bodendenkmal	M1: Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau M2: Stellplätze Abflussbeiwert max. 0,25 A1: Anlage baumbestandene Gehölzpflanzung A2: Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung Regelung nach BbgDSchG	Der Eingriff ist ausgeglichen
Wasser	Versiegelung von Flächen Grundwasser	M1: Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau M2: Stellplätze Abflussbeiwert max. 0,25 A1: Anlage baumbestandene Gehölzpflanzung A2: Anlage Baumreihe mit Unterpflanzung Klärung in der Bauphase	Der Eingriff ist ausgeglichen
Fläche	Es wird kein Eingriff durch den B-Plan vorbereitet		-
Wechselwirkungen	Siehe einzelne Schutzgüter		-

Abbildung 26: Zusammenfassung Kompensation
Quelle: Umweltbericht, Februar 2022, Seite 23

Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung / Abrissgenehmigung: Sollten bei der Kontrolle der erforderlichen Baumfällungen oder bei der Kontrolle des Lebensmittelmarktes vor Rückbau dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines qualifizierten Fachgutachters vorzunehmen. Zielarten: Höhlen- und Nischenbrüter.

Fazit: Mit Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen sowie mit den zeichnerischen Festsetzungen für das SO1 (Gebäudehöhe, Baukörperausdehnung gemäß Baugrenzen, Bepflanzung sowie Befestigung von Stellplätzen und Fahrgassen) werden die Eingriffe in die Schutzgüter angemessen kompensiert. Mit diesen Maßnahmen können die Naturhaushaltsfunktionen, hier insbesondere der Wasserhaushalt und das Klima, wiederhergestellt werden. Hinsichtlich des Ortsbildes findet eine Aufwertung statt. Verbleibende Eingriffe sind auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen und der übergeordneten Ziele zu tolerieren (Umweltbericht, Februar 2022, Seite 27).

12. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 BUCHST. B BAUGB

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 war als Voraussetzung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu prüfen, ob Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden sind. Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes können solche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden (Hackenberg, Februar 2022).

Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie des Artenschutzgutachtens werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel befürwortet (Stellungnahme vom 12.11.2021). Hinweise und Bedenken des Landesamtes für Umwelt bestehen ebenfalls nicht (siehe Beteiligung Januar 2021 und Oktober 2021).

13. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Pflanzverpflichtungen: Mittels Städtebaulichem Vertrag von März 2022 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 geregelten Pflanz- und Herstellungsverpflichtungen (Stellplatzanlage, Baum- und Heisteranpflanzungen) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen und dauerhaft zu erhalten sowie die gepflanzten Bäume bei Abgang zu ersetzen (längstens bis zu 3 Jahre nach vorgenommener Pflanzung).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen 5.5 des vorliegenden Bebauungsplans (Dachbegrünung) und dies spätestens mit der Herstellung der in den textlichen Festsetzungen 5.5 genannten Anlagen (Dachflächen).

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 21.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14. IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Schallschutzgutachten: Für die Auswirkungen des Planvorhabens (Lebensmittelmarkt, ergänzende Nutzungen) wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet (Hoffmann & Leichter, September 2020). Neben dem Planvorhaben wurden zudem die Wechselwirkungen mit den schallintensiven Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (Tankstelle, zweiter Lebensmittelmarkt Lindenallee) in die Berechnungen mit einbezogen. Insgesamt wurden 18 Immissionsorte (Lindenallee, Burgwall, Am Anger) untersucht.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass

- die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden und
- sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen ergeben,

so dass das Planvorhaben aus schalltechnischer Sicht verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig ist.

Nach den gutachterlichen Berechnungen ergeben sich beispielweise entlang der Lindenallee die Beurteilungspegel von bis zu 56,9 tags und 43,7 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm von (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden somit um mindestens 3,1 dB(A) bzw. 1,3 dB(A) unterschritten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen (Seite 15).

Kein Regelungsbedarf: Kompensationsmaßnahmen, die durch textliche Festsetzungen festzusetzen wären, sind danach nicht erforderlich und werden daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch nicht vorgesehen.

Für die Untersuchung wurden zudem auch keine „schallmindernden“ Annahmen zugrunde gelegt, deren Umsetzung mittels textlicher Festsetzung zu garantieren wären. So wurden für die Parkplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches gepflasterte Fahrgassen (Fuge \leq 3 mm) berücksichtigt.

Bauantrag: Dem gutachterlichen Hinweis, dass mögliche Nachtanlieferungen (22:00 bis 06:00 Uhr) zu Überschreitungen des nächtlichen Richtwerts für Mischgebiete führen und somit aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig sind, ist im Rahmen des

Bauantragsverfahrens nachzukommen. Mit ihm ist die Nachtanlieferung (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschließen.

15. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

15.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich auch nicht in näherer Umgebung.

15.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technische Infrastruktur: Für das Planvorhaben liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind.

Durch die Medienträger wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung dies nochmals geprüft.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den beiden Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

15.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Stellungnahmen: Mit Stellungnahme vom 29.08.2019 und 13.06.2022 des Landkreises Oberhavel – untere Straßenverkehrsbehörde - bestehen keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken. Diese fachbehördliche Stellungnahme der Untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel liegt den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens und der Begründung dieses Bebauungsplanes zugrunde. Seitens des Landesbetriebes für Straßenwesen Eberswalde/ Stolpe wurden im Rahmen beider Behördenbeteiligungen ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Keine Beeinträchtigungen: Mit der Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der zulässigen Sortimente sind nach Angaben des Betreibers keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Bereits aktuell ist im Plangebiet ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Läden ansässig, der mit einer Zu-/Abfahrt in die Lindenallee angebunden ist. Verkehrliche Beeinträchtigungen für den Verkehrsfluss in der Lindenallee sind nicht erkennbar sowie der Fachbehörde der Gemeinde Oberkrämer (Tiefbauamt) und unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel nicht bekannt. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden zwar weitere Verkehrsbewegungen verbunden sein, jedoch ist angesichts der Leistungsfähigkeit der Lindenallee und ihrer aktuellen Frequenzierung davon auszugehen, dass eine Aufnahme des mit dem Planvorhaben verbundenen Mehrverkehrs auch in den Spitzenstunden gewährleistet bleibt und dies für das umliegende Verkehrsnetz weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen führt. Auch ist nicht zu erkennen, dass ein Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereich in der Lindenallee vorzusehen ist. Die Schleppkurven für den Anlieferungsverkehr sowie die Sichtfelder in die Lindenallee sind mit der Planungskonzeption bereits geprüft und berücksichtigt.

Für den Fall, dass bislang nicht erkennbare gewichtige Belange der geplanten Zu-/Abfahrt entgegenstehen sollten, würde das Planvorhaben weiterhin über die bestehende Zu-/Abfahrt erschlossen werden

Die Leistungsfähigkeit der Straße „Am Anger“ bleibt ebenfalls gewährleistet.

Die Entwässerung des im Geltungsbereich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf dem Grundstück selbst bzw. über den Burgwallgraben und damit ohne die Inanspruchnahme der Landesstraße.

Weitere Ausführungen können Kapitel 6.1 und 9.1 entnommen werden.

15.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Verträglichkeitsgutachten: Für das Planvorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, September 2020).

Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass mit Umverteilungsquoten maximal 1,2% und unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze negative städtebauliche Auswirkungen, die auf das Planvorhaben zurückzuführen sind, ausbleiben (Seiten 29ff.); **siehe auch nachfolgend unter Abbildung 27.**

Das Planvorhaben ist gemäß Verträglichkeitsgutachten auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (Seiten 31ff.). Weitere Ausführungen können zudem Kapitel 2.1 (Landesplanung) entnommen werden.

15.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Verträglichkeitsgutachten: Für das Planvorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, September 2020).

Zentrale Versorgungsbereiche: Das Planvorhaben ist nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Vehlefan“ gelegen, der sich beidseitig der Lindenallee zwischen der Bärenklauer Straße (Norden), der Straße „Burgwall“ (Süden) und „Am Anger“ (Westen) erstreckt (Seiten 8ff.).

Um seiner Funktion für die Nahversorgung und Grundversorgung in Vehlefan und der gesamten Gemeinde Oberkrämer sowie seiner Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Regionalplan Prignitz-Oberhavel künftig

Umverteilung Planvorhaben		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgaben ?
Oberkrämer		
ZVb Ortszentrum Vehlefan (ohne Planvorhaben)	7,1%	nein
ZVb Nahversorgungszentrum Schwante	7,8%	nein
ZVb Nahversorgungszentrum Bötzw	1,6%	nein
Weiteres Gemeindegebiet	<1%	nein
Leegebruch		
ZVb Ortszentrum	7,7%	nein
Weiteres Gemeindegebiet	<1%	nein
Kremmen		
ZVbs & Nahversorgungslagen	1,2%	nein
Weiteres Gemeindegebiet	--	nein
Oranienburg		
Nahversorgungslage Germendorf	<1%	nein
Weiteres Stadtgebiet	--	nein
Streuumsätze		
Steuumsätze / Region	<1%	nein
Gesamt	4,8%	nein

Abbildung 27: Erweiterungsvorhaben - Umverteilung
 Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2020, Seite 39

nachzukommen zu können, ist der zentrale Versorgungsbereich in diesen Funktionen zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierfür ist den Magneten des zentralen Versorgungsbereiches eine umfassende, marktgerechte Neuorganisation zu ermöglichen, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen (Seiten 9f).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit Umverteilungsquoten zwischen 1,6% und maximal 8,1% negative städtebauliche Auswirkungen, die auf das Planvorhaben zurückzuführen sind, für alle zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Oberkrämer und der angrenzenden Gemeinden/Städte auszuschließen sind (Seiten 26ff.).

Auch ist das Planvorhaben gemäß Verträglichkeitsgutachten mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (Seiten 31ff.). Weitere Ausführungen können zudem Kapitel 2.1 (Landesplanung) entnommen werden.

15.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Im Rahmen des Umweltberichtes (Büro Hackenberg, Februar 2022) wurde eine umfassende Bewertung vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe bezüglich Flora und Fauna erfolgte dabei auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie eines Artenschutzgutachtens (beide vom Büro Trias, Arbeitsstand vom 31.08.2020). Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze werden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen überwiegend in geringwertige Strukturen, eine Ausnahme bilden ein Weidengebüsch auf der südlichen Fläche des Geltungsbereiches sowie der Denkmalschutz.

Durch die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere durch die textliche Festsetzung Nr. 5 (Anpflanzungen, Retentionsdach, wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplatzflächen etc.), die zeichnerische Festsetzung der Gebäudehöhe im SO1 und der Baukörperausdehnung gemäß Baugrenzen werden die Eingriffe in die Schutzgüter angemessen kompensiert. Nach Bewertung des Umweltberichtes (Büro Hackenberg, Februar 2022) können mit den Festsetzungen die Naturhaushaltsfunktionen, hier insbesondere der Wasserhaushalt und das Klima, wiederhergestellt werden. Verbleibende Eingriffe sind auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen und der übergeordneten Ziele zu tolerieren. Das Ortsbild erfährt durch die vorgesehenen Festsetzungen (Anpflanzung Lindenallee, Anpflanzung Westseite) eine Aufwertung.

Im Ergebnis sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter nach § 1

Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Weitergehende Ausführungen können Sie dem Kapitel III. Umweltbericht entnehmen.

16. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Einzeldenkmale: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes selbst befinden sich aktuell keine denkmalgeschützten Gebäude.

Allerdings befinden sich außerhalb, an den Geltungsbereich angrenzend, die Einzeldenkmale

- Dorfkirche
- Ehemalige Schule
- Ehemaliges Pfarrhaus

Umgebungsschutz: Das Planvorhaben berührt nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege – Praktische Denkmalpflege – die Umgebung dieser drei Einzeldenkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) gemäß Stellungnahmen vom 09.03.2021 und vom 04.11.2021.

Abwägung: Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Dabei stehen die Kulturdenkmale unter dem besonderen Schutz des Landes und der Gemeinde (Artikel 34 Abs. 2 Verfassung). Dem Schutz des Denkmalgesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Die Errichtung von Anlagen in der Umgebung eines Denkmals ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnisbedürftig. Nach Absatz 2 dieser Vorschrift ist die Erlaubnis zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können. Damit soll gewährleistet werden, dass die jeweilige besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, nicht geschmälert wird. Das heißt nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung unterbleiben müsste, wenn dies nicht möglich oder gewährleistet ist. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert (OVG

Berlin-Brandenburg, 25.01.2011 – 2 S 93.10, Rn. 12; VG Cottbus, 05.12.2018 – 3 L 632/18, Rn. 14).

16.1 Übergeordnetes öffentliches Interesse (raumordnerische Versorgungsfunktion)

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer wird der Ortsteil Vehlefan nach den übergeordneten öffentlichen Zielen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Als solche werden nur die mit Abstand am besten ausgestatteten Orte der Region ausgewiesen. Damit verbunden wird dem Ortsteil Vehlefan eine zentralörtliche Funktion zugeordnet, im Rahmen derer Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, zu sichern sind und für die mit dem Regionalplan explizit erweiterte Möglichkeiten für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden (Einleitung Sachlicher Teilplan GSP). Ziel der Gemeinde Oberkrämer ist es, diese zentralörtliche Funktion des Ortsteils Vehlefan wahrzunehmen.

Die zugeordnete Versorgungsfunktion wird der Ortsteil Vehlefan derzeit weder mit seinem großflächigen Lebensmittelmarkt mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche (aktuell: Edeka) noch mit der Kombination aus diesem Lebensmittelmarkt mit dem gegenüberliegenden großflächigen Lebensmitteldiscounter mit rund 930 m² Verkaufsfläche (aktuell: Netto) gerecht. Selbst in der Zusammenschau mit den beiden weiteren Lebensmittelmärkten der Gemeinde Oberkrämer (aktuell: Netto Marken-Discount) binden diese vier Märkte lediglich 49% der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Oberkrämer. Damit bestehen erhebliche Funktionsverluste in der verbrauchernahen Versorgung der gesamten Gemeinde Oberkrämer, so dass der Grundfunktionale Schwerpunkt Vehlefan seinem raumordnerischen Versorgungsauftrag gegenwärtig mit den großflächigen Lebensmittelmärkten im Ortsteil Vehlefan funktionell nicht nachkommen kann.

Ersatzneubau an gleicher Stelle: Der von den Denkmalbehörden favorisierte Ersatzneubau an gleicher Stelle ohne Inanspruchnahme der südlich benachbarten, derzeit unbebauten Flächen scheidet als Alternative zum Planungskonzept aus und dies sowohl als Ersatzbau mit gleichbleibender Verkaufsfläche als auch als Ersatzbau mit erweiterter Verkaufsfläche. Um eine Funktionsstärkung des Ortsteiles Vehlefan zu erreichen, ist eine deutliche Erhöhung in der Verkaufsflächenausstattung des Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefan erforderlich. Eine Verkaufsflächenerweiterung für den Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (aktuell: Edeka) sowie für den außerhalb gelegenen, benachbarten Lebensmittelmarkt (aktuell: Netto) ist daher zwingend, um dem raumordnerisch zugewiesenen und von der Gemeinde Oberkrämer verfolgten Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Da die aktuell großflächigen Lebensmittelmärkte dem Versorgungsauftrag funktionell nicht gerecht werden, wäre dies auch mit einem Ersatzneubau mit

gleichbleibender Verkaufsfläche nicht zu erreichen. Dies entspräche nicht dem übergeordneten öffentlichen Interesse der Raumordnung und der von der Gemeinde Oberkrämer angestrebten Versorgungsfunktion. Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 3.3.

Ein Ersatzneubau mit erweiterter Verkaufsfläche ohne die Inanspruchnahme des südlich benachbarten, derzeit unbebauten Grundstücks müsste vollständig auf dem derzeitigen Grundstück realisiert werden. Das Bestandsgrundstück fällt in seiner Größe allerdings zu klein aus und ist daher für den raumordnerischen Versorgungsauftrag und für die von der Gemeinde Oberkrämer angestrebte Versorgungsfunktion unzureichend bemessen. Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 3.3.

Erforderliche Lage im zentralen Versorgungsbereich: Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an eine andere Stelle im Ortsteil Vehlefanzen oder im weiteren Gemeindegebiet Oberkrämers scheidet als Alternative ebenfalls aus. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Raumordnungszielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Gemeinde Oberkrämer nur in zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln (Ziel 2.12 LEP HR). Gemäß sachlichem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Prignitz-Oberhavel sind publikums- und kundenintensive Einrichtungen wie das Planvorhaben ihren Standort nur in den Versorgungskernen des Ortsteiles Vehlefanzen haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung dieses Versorgungskernes beitragen (Grundsatz 2).

Für den Ortsteil Vehlefanzen ist als faktischer zentraler Versorgungsbereich lediglich der Bereich beidseitig der Lindenallee zwischen der Bärenklauer Straße (Norden), der Straße „Burgwall“ (Süden) und „Am Anger“ (Westen) aufgrund der dort ansässigen Nutzungen einzustufen (Verträglichkeitsgutachten, September 2020, Seite 8). Dieser ist zugleich als faktischer Versorgungskern des Ortsteiles Vehlefanzen zu werten. In diesem ist das Planvorhaben gelegen. Insoweit besteht für das Planvorhaben eine raumordnerische Vereinbarkeit.

Eine Entwicklung des Planvorhabens außerhalb dieses faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Versorgungskernes im weiteren Siedlungsgebiet des Ortsteiles Vehlefanzen ist nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen ebenfalls unzulässig und scheidet daher als Alternative aus. Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 3.3.

Mit der Ausweisung des Ortsteils Vehlefanzen als grundfunktionaler Versorgungsschwerpunkt scheidet auch eine Verlagerung im weiteren Gemeindegebiet Oberkrämer aus. Weiterführende Erläuterungen siehe Kapitel 3.3.

Auswirkungen auf Naturhaushalt: Mit beiden Verlagerungsvarianten wäre zudem eine umfangreiche Neuversiegelung verbunden, die angesichts der damit verbundenen negativen Auswirkungen zulasten des Naturhaushaltes nicht vertretbar wären, zumal mit dem

versiegelten Bestandsgrundstück und der Erweiterungsmöglichkeit auf das benachbarte Grundstück eine deutlich geringere Neuverdichtung möglich ist. Auch eine eventuelle Minderung der Eingriffe für einen solchen Verlagerungsstandort durch Entsiegelung des dann aufgegebenen Bestandsstandortes ist auszuschließen, da für die zentrale Lage des Bestandsgrundstückes eine Nachfolgenutzung mit entsprechender Versiegelungsdichte anzunehmen wäre, denn nach dem raumordnerischen Grundsatz „Innenverdichtung von Außenentwicklung“ wären künftige Entwicklungsprojekte in den zentralen Versorgungsbe- reich/ Versorgungskern bzw. auf die dann verfügbare umfangreiche Brachfläche zu lenken.

Abwägung: Dem Ortsteil Vehlefanx wird als grundfunktionaler Schwerpunkt eine zentral- örtliche Funktion zugeordnet, im Rahmen derer Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, zu sichern sind. Ziel der Gemeinde Oberkrä- mer ist es, diese zentralörtliche Funktion des Ortsteils Vehlefanx wahrzunehmen. In der Zusammenschau lässt sich dieses Ziel nicht auf andere Weise, wie durch einen Ersatzneu- bau auf gleicher Stelle oder eine Verlagerung, erreichen. Dem stünden zudem unverhält- nismäßige negative Auswirkungen für den Naturhaushalt und negative Auswirkungen be- zogen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen, die im Baugesetzbuch ebenfalls als öffentliche Interessen verankert sind.

Im Ergebnis ist dem erlaubnispflichtigen Vorhaben gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BrbgDSchG die Erlaubnis aufgrund entgegenstehender öffentlicher Interessen, die gegenüber dem Denkmalschutz überwiegen, und mangelnder Alternativen für ihre Umsetzung zu erteilen.

16.2 Umgebungsschutz: Historische Vorbildwirkung

Umgebungsschutz: Der Denkmalschutz beschränkt sich nicht allein auf die Einzeldenk- male, sondern nach § 2 Absatz 3 BbgDSchG auch auf die Umgebung. Dies jedoch nur soweit, wie sie für die Erhaltung, das Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung des Einzel- denkmals von Bedeutung ist.

Dieser Umgebungsschutz ist vom Grundsatz her auf die Rücksichtnahme eines Planvorha- bens auf das einzelne Einzeldenkmal ausgelegt, ist jedoch nicht soweit auszudehnen, dass sich die Rücksichtnahme auf die gesamte weitere Bebauungsstruktur des Straßenzuges erstreckt, in dem sich das Einzeldenkmal befindet. Dies wäre denkbar, wenn ein denkmal- rechtlicher Ensembleschutz bestünde, der jedoch für das an den Bebauungsplan angren- zende Umfeld nicht besteht.

Gegenwärtige Situation: Ausgangspunkt für die Bewertung des denkmalrechtlichen Um- gebungsschutzes ist des Weiteren grundsätzlich nur die gegenwärtige Situation, nicht je- doch ein nicht mehr bestehender Zustand (OVG Hamburg, Urteil vom 12.02.2019 – 3 Bf

116/15, sowie VGH Hessen, Beschluss vom 10.02.2020 – 3B 750/19). Ein denkmalpflegerischer Abwehranspruch mit Verweis auf eine mangelnde Vergleichbarkeit des Planvorhabens, etwa mit der historischen kleinteiligen und lockeren Bebauung durch Hofgebäude entlang der Lindenstraße, besteht daher bereits vom Grundsatz her nicht.

Dennoch wurde das Planvorhaben dahingehend geprüft.

Berücksichtigung historisches Vorbild (kleinteilige und lockere Bebauung durch Hofgebäude): Entlang der Lindenallee ist im Bestand eine kleinteilige und lockere Bebauung durch Hofgebäude für die westliche Straßenseite der Lindenstraße, in dem das Planvorhaben gelegen ist, seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden. Dies gilt sowohl für den Geltungsbereich, der durch den Bestandsmarkt nebst Stellplatzanlage bebaut ist, als auch für



Abbildung 28: Umgebung Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, unmittelbar benachbarten Grundstücke der Lindenallee. Dort schließt im Süden eine Tankstelle mit Waschanlage und im Norden im Kreuzungsbereich Anger/ Lindenallee eine Parkplatzfläche mit Bankcontainer an.

Die mögliche Vorbildwirkung einer kleinteiligen, lockeren Hofstruktur beschränkt sich damit allein auf die gegenüber dem Planvorhaben gelegene Straßenseite, auf der auch die beiden Einzeldenkmale „ehemalige Schule“ und „ehemaliges Pfarrhaus“ gelegen sind. Dort besteht zwar eine kleinteilige Bebauungsstruktur, auf die in der Bewertung abgestellt werden könnte, allerdings wird diese durch einen Lebensmittelmarkt mit vorgelagerter Stellplatzanlage unterbrochen (aktuell: Netto Marken-Discount). Diese im Vergleich zur kleinteiligen Struktur noch junge Bebauung weicht deutlich in Baumasse und Organisation der baulichen Anlagen vom kleinteiligen Bestand ab. Dennoch ließ sie sich seinerzeit in die kleinteilige, lockere Bebauungsstruktur dieser Straßenseite integrieren und war offenkundig mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar.

Die Vorbildwirkung der kleinteiligen, lockeren Hofstruktur auf der Ostseite der Lindenallee ist damit nur noch bedingt umgebungsprägend. Dies umso weniger, da die deutlich abweichende Bebauungsstruktur beider Lebensmittelmärkte und Tankstelle wiederum in der Gesamtschau beider Seiten der Lindenstraße für die Umgebung gleichsam bestimmend ist, wenn nicht gar gegenüber der kleinteiligen Bebauungsstruktur die Oberhand gewinnt. Sofern der Schutzstatus der kleinteiligen Bebauungsstruktur bestünde, fiele er nur noch sehr gering aus, wenn er nicht gar erlöschen würde (OVG Hamburg, Urteil vom 12.02.2019 –

3 Bf 116/15). In jedem Fall kommt der kleinteiligen, lockeren Hofstruktur keine so maßgebliche Prägung für die Umgebung zu, als dass sie für die Erhaltung, das Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung der Einzeldenkmäler „ehemalige Schule“ und „ehemaliges Pfarrhaus“ von besonderem Gewicht wäre.

Auch ist die Baumasse des aktuellen Bestandsbaukörpers für den Ortskern nicht unüblich, sondern findet sich bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lindenallee mit dem Standort des zweiten Lebensmittelmarktes, der eine nahezu identische Baumasse aufweist. Ebenfalls ist dort eine dem Lebensmittelmarkt vorgelagerte, flächenintensive Stellplatzanlage im Bestand vorhanden. Ein Maßstabsbruch gegenüber der kleinteiligen Bebauung ist damit im Ortskern bereits im Bestand an mehreren Stellen vertreten, nicht nur durch das Planvorhaben selbst, sondern auch durch die unmittelbar gegenüberliegende Umgebungsnutzung.



Abbildung 29: Bebauungsstruktur Lindenallee
Quelle: Openstreetmap Mitwirkende

Die geplante Baumasse hält die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung des Landes Brandenburg zu allen Seiten ein, also auch zur Lindenallee. Der geplante Lebensmittelmarkt weist an der Lindenallee eine Höhe von maximal 7,90 Metern auf und rückt mit der Baugrenzenfestsetzung 4,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie in das Grundstück hinein. Für den Abstandsflächennachweis ist zudem die Straßenverkehrsfläche der Lindenallee bis zu ihrer Hälfte mit anrechenbar (§ 6 Abs. 2 BgbBauO). Dies nimmt das Planvorhaben jedoch nicht für sich in Anspruch, sondern bleibt etwa 3,40 Meter von dieser entfernt (ca. 6,80 m bis Straßenmitte). Der geplante Baukörper hält folglich die Abstandsfläche nicht nur ein, sondern übererfüllt diese. Damit wäre eine erdrückende Wirkung für die kleinteilige, lockere Hofstruktur bereits dem Grunde nach ausgeschlossen.

Mit dem Planvorhaben wird wiederum keine stereotype Gewerbefassade vorgesehen, sondern eine an eine kleinteilige Bebauungsstruktur angelehnte Fassaden- und Baukörperausbildung. Mit ihr werden die vorhandenen (und historisch seinerzeit) wechselnden Baukörperstellungen, Höhenentwicklungen und Materialwechsel durch eine Höhenstaffelung der Attika, ein baulich bewegtes Vor- und Zurücktreten der Fassadenabschnitte sowie durch Material- und Farbwechsel in der Fassade aufgegriffen. Die Raumwirkung der

straßenseitigen Fassade des geplanten Baukörpers ist zudem dadurch abgeschwächt, dass sie in ihrer ganzen Länge hinter eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzungen entlang der Lindenallee zurücktritt.

Näher betrachtet ist die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Straßenseite in ihrer Höhenentwicklung bei den Hauptgebäuden durch einen Sockel und eine darauf aufsetzende eineinhalb- und zweigeschossige Bebauung sowie mit Sattel- oder Walmdach gekennzeichnet mit

- einer Gebäudeoberkante (Firsthöhe) zwischen 50,8m NHN und 56,9m NHN bzw. 9,65 und 15,75 Metern sowie
- einer Traufhöhe zwischen 46,2m NHN und 50,2m NHN bzw. 5,05 und 9,05 Metern.



Abbildung 30: Schnitt Ansicht Nord
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 21. Mai 2021

Das Denkmal „ehemalige Schule“ weist dabei

- eine Gebäudeoberkante (Firsthöhe) von 56,9m NHN bzw. 15,75 Metern und
- eine Traufhöhe von 50,2m NHN bzw. 9,05 Metern auf.

Der geplante Baukörper nimmt diesen Höhenwechsel mit seiner Attika auf, so dass seine für die Lindenstraße raumwirksame Gebäudeoberkante (Firsthöhe/Traufhöhe) in ihrer Höhe zwischen 6,50 und 7,90 Metern abwechselt. Die niedrigere Gebäudehöhe (6,50 Meter) resultiert wiederum aus der technisch und funktional erforderlichen Mindestgebäudehöhe des Lebensmittelmarktes und bildet die Untergrenze der möglichen Absenkung der raumwirksamen Gebäudehöhe.

Im Ergebnis fällt der geplante Baukörper bezogen

- auf die Firsthöhe rund 3,15 bis 8,15 Meter niedriger aus, als das gegenüberliegenden Bebauungsvorbild.

- auf die Traufhöhe des Denkmals „ehemalige Schule“ rund 1,15 Meter niedriger aus, als das gegenüberliegenden Bebauungsvorbild

Die gegenüberliegende Bebauungsstruktur zeichnet sich des Weiteren durch eine durchgängige Abfolge von baulichen Anlagen entlang der Lindenstraße aus, gebildet durch einen Wechsel von Hauptgebäude (Schule, Wohnhaus etc.) und anschließenden Nebenanlagen (Mauer, Zaun). Für den Betrachter ergibt sich damit für die Erdgeschosszone ein durchgängiges Bebauungsbild. Die Erdgeschosszone ist wiederum für die vom Betrachter erlebte Raumwirkung besonders prägend. In dem geplanten Baukörper spiegelt sich diese Wirkung wider, wird allerdings durch die Baumanpflanzungen und Unterpflanzungen immer wieder verdeckt und auflockernd abgemildert. Auch der Farb- und Materialwechsel der gegenüberliegenden baulichen Anlagen wird mit dem geplanten Baukörper durch den vorgesehenen Farb- und Materialwechsel der Fassade aufgegriffen.



Abbildung 31: Bebauung Ostseite Lindenallee
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 32: Bebauung Ostseite Lindenallee
Quelle: Consilium GmbH

In der Obergeschosszone der gegenüberliegenden Bebauung sind schließlich nur noch die Hauptgebäude raumwirkend, allerdings mit einer Höhe von eineinhalb bis zwei Geschossen zuzüglich Sockel (siehe vorstehend). Im Ergebnis entsteht für diese Obergeschosszone ein Wechsel von Bebauung und Luftraum. Eine Nachbildung dieses „lockeren“ Wechsels ließe sich durch eine Aufteilung des Lebensmittelmarktes in mehrere Gebäude nachbilden; dies ist jedoch offenkundig nicht praktikabel (siehe Kapitel 3.3; Variante „Aufbrechen der Fassadenlänge“).

Der „lockere“ Wechsel ließe sich alternativ durch die geplanten Höhenversprünge in der Attika herstellen. Für die Nachbildung des Luftraumes könnte die geplante Oberkante der Attika höher ausgebildet werden als geplant. Hierdurch würde die Raumwirkung des geplanten Baukörpers jedoch stärker ausgeprägt werden, was denkmalpflegerisch und städtebaulich nicht gewünscht wird.

Alternativ wäre der Luftraum auch dadurch abbildbar, dass die geplante Unterkante der Attika noch weiter abgesenkt wird. Dies ist jedoch wegen der technisch und funktional erforderlichen Mindestgebäudehöhe des Lebensmittelmarktes nicht realisierbar. Naturgemäß muss der gewerbliche Zweckbau noch die gewerbliche Nutzung, die er in seinem Inneren beherbergt, ermöglichen bzw. den betrieblichen und funktionalen Anforderungen des Lebensmittelmarktes sowie den für ihn geltenden rechtlichen Anforderungen (Brandschutz, Sozialräume, etc.) entsprechen. Insoweit sind der Nachahmung der kleinteiligen Bebauungsstruktur auch funktionale Grenzen gesetzt. Diese sind in der Abwägung zwischen den Belangen der Denkmalpflege und des Eigentümers/Betreibers sowie der einer verbrauchernahen Versorgung ebenfalls beachtlich, da auch die wettbewerbsfähige Größe des Lebensmittelmarktes (sowohl wirtschaftlich als auch sachlich bezogen auf die angestrebte Versorgungsfunktion) berücksichtigt werden darf (Hessischer VGH, Beschluss vom 10.02.2020 – 3B 750/19).

Des Weiteren hätte auf dem Vorhabensgrundstück nach § 34 BauGB entlang der Lindenstraße mit Blick auf die gegenüberliegende Bebauungsstruktur grundsätzlich eine straßenbegleitende Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dach durch eine Vielzahl von Einzelgebäuden realisiert werden können, und dies sogar in zweiter Baureihe (analog Bestandsbebauung Ladenzeile). Die dadurch entstehende Raumwirkung wäre im Wesentlichen identisch mit dem Planvorhaben. Eine darüber hinausgehende „erdrückende oder übertönende Wirkung“ bliebe angesichts der vorgesehenen Formensprache und Materialwahl der geplanten Fassadenfront sowie der vorgelagerten umfangreichen Begrünung aus. Zudem wäre die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung auch über die vollständige Länge der Lindenallee auf rund 128 Metern zulässig, während das Planvorhaben lediglich eine maximale Länge von rund 54 Metern aufweist und damit weniger als die Hälfte der nach § 34 BauGB bebaubaren Länge einnimmt. Anstelle einer Bebauung erfolgt für diese Hälfte eine starke Durchgrünung durch Baumreihe und Unterpflanzung entlang der Lindenallee, der grundsätzlich keine erdrückende Wirkung beizumessen ist und dennoch eine lockere, luftige Raumkante ausbildet.

Dem Umgebungsschutz sind enge Grenzen dadurch gesetzt, als eine Zunahme der Bau- masse aufgrund der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches / Versorgungskernes und angesichts der jüngsten grundfunktionalen Schwerpunktzuweisung zugunsten der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsprojekten durch die Regionalplanung zugunsten des Planvorhabens zu berücksichtigen sind – anders als etwa für einen Ortskern in anderen Gemeinden/ Gemeindeteilen, die keine solche zugewiesene zentrale Versorgungsfunktion wahrzunehmen haben und für die folglich ein Maßstabsbruch sicherlich strenger auszulegen und höher zu gewichten wäre als für den Versorgungskern Vehlfeanz.

Eine kleinteilige, lockere Bebauungsstruktur wäre für den zentralen Versorgungsbereich selbst dann unwahrscheinlich, wenn die Fläche vollständig von Bebauung freigeräumt wäre und vollständig neu entwickelt werden könnte. Der zu bebauende Bereich läge weiterhin in zentraler Lage, genauer in einem zentralen Versorgungsbereich und Versorgungskern, der nach raumordnerischer Vorgabe zentrale Einrichtungen der Versorgung beherbergen muss. Daher scheidet etwa eine Wohnbebauung, mit der sich eine lockere Bebauungsstruktur umsetzen ließe, in dieser Lage bereits vom Grundsatz aus. Die hier bereitzustellenden Einrichtungen müssen ein Angebot abdecken, das die zentrale Funktion des Versorgungsbereiches für die Versorgung der Gemeinde sicherstellt. Dies insbesondere für den Grundbedarf, zu dem in erster Linie der periodische Bedarf mit seinem Lebensmittelangebot als tragende Säule zählt. Diese Funktion ist mit einem kleinteiligen Angebot, wie etwa durch eine Kombination aus Bäcker, Fleischer und Fachgeschäften (Zeitung, Obst&Gemüse etc.), mit der sich eine lockere Bebauungsstruktur umsetzen ließe, jedoch nicht herstellbar, da diese kleinteilige Betriebsstruktur mit Blick auf die Wettbewerbssituation im benachbarten Leegebruch keine ausreichende Magnetwirkung für die Kunden entfalten würde und daher selbst auf einen großflächigen Lebensmittel-Magnetbetrieb angewiesen wäre. Mit diesem Magneten ist wiederum eine kleinteilige Bebauungsstruktur nicht umsetzbar – wie vorstehend umfassend erläutert. Einer Kleinteiligkeit steht zudem ihr eigener Stellplatzbedarf entgegen, da sie die Versorgung der gesamten Gemeinde mit all ihren Ortsteilen übernehmen müssen und damit auch mit dem PKW angesteuert werden (trotz ÖPNV-Anbindung). Dies gilt in besonderem Maße für den Versorgungseinkauf mit Lebensmitteln, der mit Rad oder Bus nur beschwerlich transportiert werden kann.

16.3 Dorfkirche

Für das Einzeldenkmal „Dorfkirche“ erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Bewertungskriterien gemäß Rechtsprechung.

Nordseite: Die Dorfkirche überragt nicht nur mit dem Kirchturm, sondern bereits mit dem deutlich niedrigeren Kirchenschiff weiterhin in aller Klarheit die Umgebungsbebauung einschließlich des Planvorhabens. Während der Hauptbaukörper des Planvorhabens auf der Nordseite in seinem höchsten Punkt rund 6,50 Metern Höhe erreicht, überragt das Kirchenschiff mit rund 16,75 Metern das Planvorhaben (Kirchturm 39,55 Meter). Die zum Kirchenschiff hin angeordnete Anlieferung des Planvorhabens fällt mit 3,95 Metern maximaler Höhe nochmals niedriger aus. Im Höhenvergleich erreicht der geplante Hauptbaukörper nur ein Drittel der Gesamthöhe des Kirchenschiffes, die geplante Anlieferung sogar nur ein Viertel der Gesamthöhe des Kirchenschiffes. Auch mit der Visualisierung der nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass eher umgekehrt von der Dorfkirche die dominante Wirkung ausgeht und auf das Planvorhaben ausstrahlt.



Abbildung 33: Schnitt Ansicht Nord
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 14.09.2020

Auch bleibt der freie Blick auf die Dorfkirche von Norden aus, vom Angerplatz, weiterhin vollständig unverbaut, da sich das Planvorhaben nicht in die Sichtachse der Dorfkirche schiebt und so das Denkmal weiterhin vollständig einsehbar und für den Betrachter erlebbar bleibt. Wie die Visualisierung zeigt, bleibt die Dorfkirche auch weiterhin dominierend für diese Sichtbeziehung. Auch aus diesem Grunde ist von keiner erdrückenden oder verdrängenden Wirkung auszugehen.



Abbildung 34: 3D-Visualisierung – Ansicht von Norden
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 23.11.2020

Die zum Kirchenschiff hin angeordnete Anlieferung des Planvorhabens bleibt in ihrer Breite von maximal 22 Metern auch hinter der des Kirchenschiffes (rund 24 Metern) zurück. Mit einer maximalen Höhe von 3,95 Metern entfaltet die Anlieferung lediglich die Wirkung eines eingeschossigen Einfamilienhauses. Die unmittelbar an die Dorfkirche anschließende Umgebungsbebauung auf der westlichen Seite (Kirchturm) fällt dagegen deutlich volumiger aus. Die Oberkante des unmittelbar benachbarten Wohnhauses erreicht eine Höhe etwa hälftig des Kirchenschiffdaches. Die Anlieferung des Planvorhabens verbleibt dagegen unterhalb des Kirchenschiffensters und damit unterhalb der Umgebungsbebauung der Dorfkirche. Dieser deutliche Höhenunterschied ergibt sich aus der erhöhten topographischen Lage der Bestandsbebauung und der Dorfkirche. Das Gelände des Planvorhabens liegt dagegen mit einem deutlich wahrnehmbaren Versatz unterhalb der Dorfkirche.

Auch ist die Umgebungsbebauung durch eine geschlossene Aneinanderreihung von Gebäuden gekennzeichnet, die in ihrer Gesamtlänge die Länge der geplanten Anlieferung deutlich überschreitet und in ihrer Raumwirkung die geplante Anlieferung deutlich übertrifft. Die Bauvolumina der Bestandsbebauung sind heute für die Umgebung der Dorfkirche vorbildprägend. Da das Planvorhaben in seiner Raumwirkung deutlich hinter dieser zurückbleibt, ist eine erdrückende Wirkung auch in diesem Kontext nicht zu erkennen.



Abbildung 35: Dorfkirche – Umgebungsbebauung westl. Seite
Quelle: Consilium GmbH

Die geplante Anlieferung hält auch die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung des Landes Brandenburg ein. Mit einer Höhe von maximal 3,95 Metern rückt sie mit der Baugrenzenfestsetzung 4,50 Meter von der Grundstücksgrenze und damit bereits mehr als die nach Abstandsflächenrecht geforderten 3 Meter ab. Eine im planungsrechtlichen Sinne erdrückende Wirkung ist aufgrund der eingehaltenen und gar deutlich übererfüllten Abstandsflächen bereits vom Grunde her ausgeschlossen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24.06.2014 – OVG 10 S 29.13). Dies umso mehr als das Kirchenschiff in der Höhe dominiert und nochmals um rund 12 Meter zurückweicht.

Der hinter der Anlieferung gelegene massivere Hauptteil des geplanten Baukörpers rückt nochmals hinter die Anlieferung zurück und wird in einem Abstand von rund 17 Metern zur Grundstücksgrenze vorgesehen und unterschreitet damit das erforderliche Abstandsmaß von rund 6,50 Metern beträchtlich. Der Abstand zum Kirchenschiff beträgt zudem rund 29 Meter. Damit ist der Hauptbaukörper für den Betrachter nicht mehr in der Sichtachse Nord-Süd wahrnehmbar.

Auch bleibt der Hauptteil des geplanten Baukörpers in seiner maximalen Höhe deutlich hinter der des Kirchenschiffes zurück. Zudem verbleibt er deutlich unterhalb der Gebäudeoberkante wie sie für die Bestandsbebauung im Umfeld der Dorfkirche typisch ist. Seine Gesamtlänge fällt zudem annähernd gleich mit der der Bestandsbebauung aus. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann damit nicht nur für die Anlieferung, sondern auch für den Hauptteil des geplanten Baukörpers ausgeschlossen werden.

Selbst wenn mit dem Planvorhaben eine Irritation für das Erscheinungsbild, die Denkmaleigenschaft oder Sichtbarkeit des Denkmals einsetzen würde, wäre das Maß einer erheblichen Beeinträchtigung nicht erreicht (VGH Hessen, Beschluss vom 10.02.2020 – 3B 750/19).

Zwischen Kirchenschiff und Anlieferung wird zudem eine starke Begrünung mit dem BPlan festgesetzt, die aus einer Baumreihe mit dichter Unterpflanzung herzustellen ist. Mit dieser tritt die Anlieferung für den Betrachter nur noch partiell in Erscheinung. Die starke Begrünung findet ihr Vorbild wiederum in der bestehenden Begrünung des Kirchengrundstücks auf dieser Seite. Auch dies wirkt einer verdrängenden oder erdrückenden Wirkung entgegen.

Südseite: Für die Südseite, vom Burgwall aus, ergibt sich genau dasselbe Bild. Auch von dieser Seite aus betrachtet überragt das Kirchenschiff der Dorfkirche mit rund 16,75 Metern (Kirchturm 39,55 Meter) weiterhin in aller Klarheit die Umgebungsbebauung einschließlich des Planvorhabens mit seinen maximal rund 3,95 Metern bei der Anlieferung und maximal rund 6,50 Metern für den zusätzlich rückgesetzten Hauptteil des geplanten Baukörpers. Wie aus dem Schnitt ersichtlich, geht eine dominante Wirkung weiterhin von der Dorfkirche und nicht vom Planvorhaben aus.



Abbildung 36: Schnitt Ansicht Süd
Quelle: HP&P, Entwurf Variante 5, Stand 31.08.2020

Auch aus der dem Kirchenschiff am nächsten gelegenen Anlieferung ergibt sich keine erdrückende Wirkung, wie unter „Nordseite“ bereits ausführlich erläutert und dort nachzulesen (wie eingehaltene bzw. übererfüllten Abstandsflächen, intensive Begrünung aus Baumreihe mit Unterpflanzung, zusätzliches Zurücktreten des Hauptteils des geplanten Baukörpers, geringe Wirkung wie bei Einfamilienhausbebauung nach § 34 BauGB).

Eine erdrückende Wirkung ist auch deshalb auszuschließen, da der freie Blick auf die Dorfkirche von Süden weiterhin vollständig unverbaut bleibt, denn das Planvorhaben schiebt sich nicht in die Sichtachse der Dorfkirche, so dass das Denkmal weiterhin vollständig einsehbar und für den Betrachter erlebbar bleibt.

Diese Sichtbeziehung ist zudem weiträumiger gefasst als im Norden, da der Blick auf die Dorfkirche von der Lindenallee kommend bereits nach dem Tankstellengebäude unverstellt bleibt und von dem Planvorhaben nicht tangiert wird. Die Dorfkirche ist auch von Süden weiterhin dominierend für die Sichtbeziehung, so dass eine negative oder gar erdrückende Wirkung auszuschließen ist (OVG Hamburg, Urteil vom 12.02.2019 – 3 Bf 116/15).



Abbildung 37: Dorfkirche - Blick von Tankstelle
Quelle: Consilium GmbH

Selbst wenn der Betrachter bis an die Straße Burgwall zurücktritt, bleibt eine negative oder gar erdrückende Wirkung aus. Das Planvorhaben ist von dort nicht frei einzusehen, da die dichte Begrünung des Kirchengrundstückes entlang des Burgwallgrabens den Blick auf das Planvorhaben nur partiell ermöglicht. Zudem sind drei Viertel des Planvorhabens durch die Tankstellenanlagen verdeckt, so dass ohnehin nur das verbleibende letzte Viertel der Fassade sichtbar wäre. Dieses wird wiederum durch die geplante Begrünung der Fassade zusätzlich verdeckt (wie die gesamte Fassade).



Abbildung 38: Dorfkirche - Umgebungsbebauung
Quelle: Consilium GmbH

Ostseite: Auch in der Sichtbeziehung von der Lindenallee aus bleibt die Dorfkirche gegenüber dem Planvorhaben dominant. Eine erdrückende Wirkung bleibt aus, weil die Dorfkirche selbst mit der Bebauung im Vordergrund nicht nur mit dem Kirchturm, sondern bereits mit dem deutlich niedrigeren Kirchenschiff weiterhin in aller Klarheit die Umgebungsbebauung einschließlich des Planvorhabens überragt. Dies begründet sich in der erhöhten topographischen Lage der Dorfkirche. Während das Planvorhaben in seinem höchsten Punkt rund 7,90 Metern Höhe (Attika) erreicht, ragt dahinter das Kirchenschiff mit rund 16,75 Metern über dem Planvorhaben auf und zeigt sich weiterhin mit rund zwei Dritteln seiner Gesamthöhe. Mit dem Kirchturm mit seinen 39,55 Meter Gesamthöhe ist diese Dominanz unstrittig wahrzunehmen. Dies wird mit den nachfolgenden Abbildungen sehr deutlich. Auch von Osten aus geht die dominante Wirkung von der Dorfkirche aus und nicht vom Planvorhaben. Eine erdrückende Wirkung ist bereits aus diesem Grund auszuschließen.

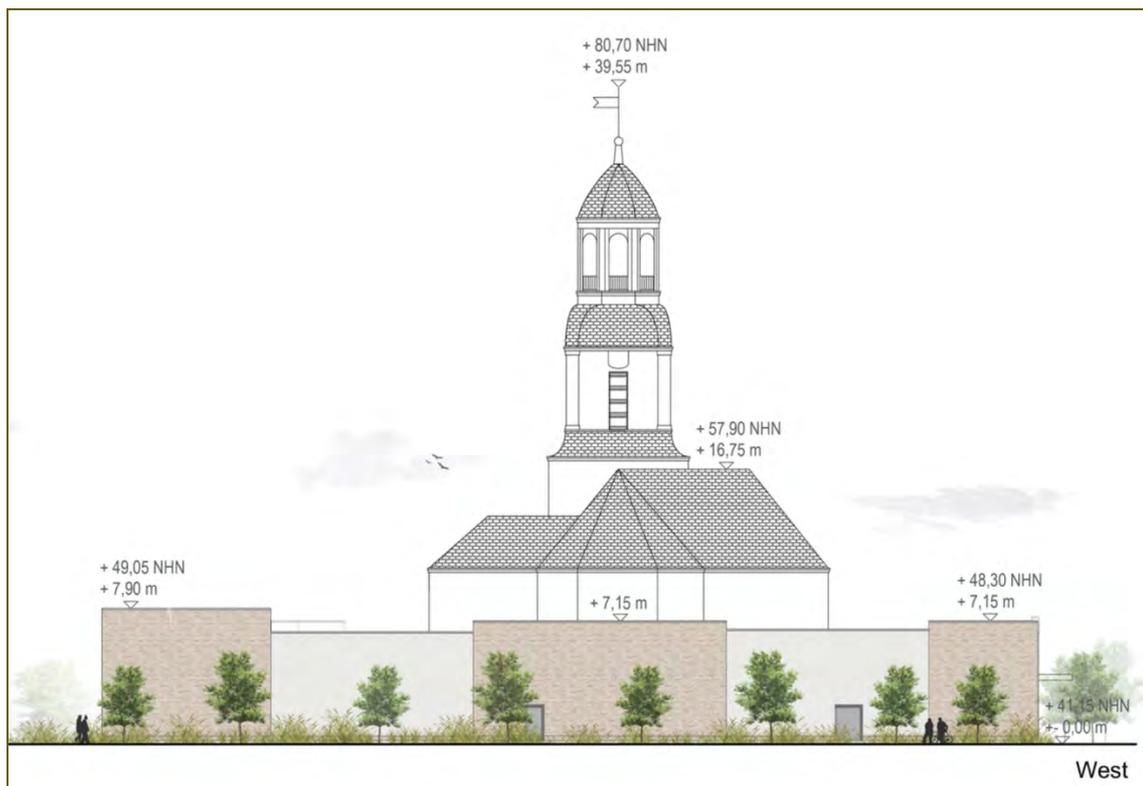


Abbildung 39: Schnitt Ansicht Ost
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 09.06.2021

Der Hauptteil des geplanten Baukörpers erstreckt sich auch nicht über die gesamte Länge der Lindenallee, sondern lediglich über eine festgesetzte maximale Länge von rund 54 Metern. Mehr als die Hälfte der Grundstückslänge, rund 65 Meter, bleibt vollständig unverbaut und gibt den Blick auf die Dorfkirche vollständig frei (siehe nachfolgende Abbildung).

Eine freie Sichtbarkeit der Dorfkirche bestand selbst in der Historie nicht, da mit der seinerzeitigen Bebauung entlang der Lindenallee die Sichtachse verstellt war. Diese freie Sichtbarkeit wird erstmalig mit dem Planvorhaben seit Abriss der historischen Hofbebauung und Neubebauung durch den aktuellen Lebensmittelmarkt in dieser Breite freigelegt. Diese wird erst durch die ausgedehnte Stellplatzanlage und das Abrücken des Baukörpers nach Süden auf das bislang unbebaute Grundstück ermöglicht. Die Stellplatzanlage tritt für den Betrachter wiederum in den Hintergrund, da sie umfangreich begrünt und durch Bepflanzung eingerahmt wird, hinter der sich wiederum die Dorfkirche aufgrund ihrer erhöhten topographischen Lage deutlich erkennbar erhebt. Hierdurch wird die Sichtbarkeit auf die Dorfkirche gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert.



Abbildung 40: 3D Ansicht – von Nordosten
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 23.11.2020

In die Abwägung ist zudem die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes nach § 34 BauGB einzustellen. Danach wäre eine Bebauungsabfolge mit bis zu zwei Vollgeschossen durch mehrere Gebäude zulässig, und dies über die gesamte Länge der Lindenallee und sogar in zweiter Baureihe (analog Bestandsbebauung Ladenzeile). Hier bleibt der geplante Baukörper mit weniger als der Hälfte der Länge deutlich zurück.

Selbst wenn in der Bewertung nur auf die aktuelle Situation abzustellen ist, ist zu bemerken, dass der Blick von der Lindenallee zur Dorfkirche auch in der Historie durch eine dichte Hofstruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung verstellt war, teils mit der höheren Giebelseite zur Lindenstraße. Seinerzeit gab dies lediglich den Blick in dem Umfang frei, wie er sich mit dem Planvorhaben ergibt. Eine Verschlechterung der Sichtbarkeit ist auch aus diesem Grund nicht ersichtlich.

Um eine Sichtachse von der Lindenallee zur Dorfkirche auch zwischen Tankstelle und geplantem Baukörper zu ermöglichen, wurde in Vorabstimmung mit den Denkmalschutzbehörden der Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 4,50 Meter auf 6,50 Meter erhöht und damit höher festgesetzt als nach Landesbauordnung gefordert. Diese Sichtachse besteht



Abbildung 41: Sichtachse Ost – Lindenallee Burgwall
Quelle: Consilium GmbH

bereits heute und wird mit dem Planvorhaben erhalten (historisch bestand diese jedoch nicht).

Im weiteren Straßenverlauf der Lindenallee besteht an der Stelle des geplanten Baukörpers aktuell keine freie Sichtbarkeit der gesamten Dorfkirche. Für das unbebaute Grundstück nicht, weil dieser Grundstücksteil aktuell dicht bewachsen und teils mit Bäumen belegt ist, die eine Sichtbarkeit der Dorfkirche einschränken. Der Baumbestand auf dem Kirchengrundstück selbst verdeckt zusätzlich den Blick auf die Dorfkirche.



Abbildung 42: Sichtachse Ost – Lindenallee unbebautes Grundstück
Quelle: Consilium GmbH

Für den aktuell bestehenden Lebensmittelmarkt ist dies ebenfalls nicht der Fall, weil seine Gebäudehöhe nur den Blick auf den Kirchturm oder die Kirchturmspitze freigibt.

Eine Verschlechterung der Sichtbarkeit ist mit dem Planvorhaben damit selbst für den neu überbebauten Bereich nicht verbunden.



Abbildung 43: Sichtachse Ost – Lindenallee Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Unabhängig davon könnte mit Blick auf § 34 BauGB nicht darauf vertraut werden, dass eine Bebauung in dieser zentralen Lage auf Dauer ausbleibt und damit eine freie Sichtbarkeit von der Lindenstraße auf die Dorfkirche bestehen würde. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass nach § 34 BauGB eine Bebauungsfolge mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden, und dies sogar in zweiter Baureihe (analog Bestandsbebauung Ladenzeile), im Grundsatz möglich ist, so dass von einer auf den Kirchturm beschränkten Sichtbarkeit grundsätzlich auszugehen ist.

Abwägung: In der Zusammenschau aller ausgeführten Punkte bleibt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Einzeldenkmal Dorfkirche zweifelsfrei aus. Dass das Planvorhaben die Dorfkirche erdrückt, verdrängt oder übertönt ist nicht zu erkennen. Vielmehr überragt die Dorfkirche aus allen Seiten das Planvorhaben deutlich und bleibt die bestehende freie Sichtbarkeit aus den Sichtachsen Nord und Süd weiterhin uneingeschränkt bestehen, so dass für den Betrachter die vom Einzeldenkmal verkörperten Werte weiterhin vollständig wahrnehmbar, erfahrbar und erlebbar bleiben. Auch lässt das Planvorhaben es mit seiner

Farb- und Materialwahl nicht an der gebotenen Achtung gegenüber den mit dem Denkmal verkörperten Werten fehlen.

16.4 Lindenallee 30 (ehemalige Schule)

Das Einzeldenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf der gegenüberliegenden Straßenseite unmittelbar gegenüber dem Planvorhaben, gegenüber seiner südöstlichen Grenze.

Die Sichtbarkeit des Einzeldenkmals wird durch das Planvorhaben nicht verstellt, da es sich nicht in seine Blickachsen schiebt. Das Einzeldenkmal ist von der Lindenstraße aus weiterhin von allen Seiten frei einsehbar, so dass für den Betrachter die vom Einzeldenkmal verkörperten Werte weiterhin vollständig wahrnehmbar, erfahrbar und erlebbar bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Einzeldenkmals bleibt aus diesem Grund aus.

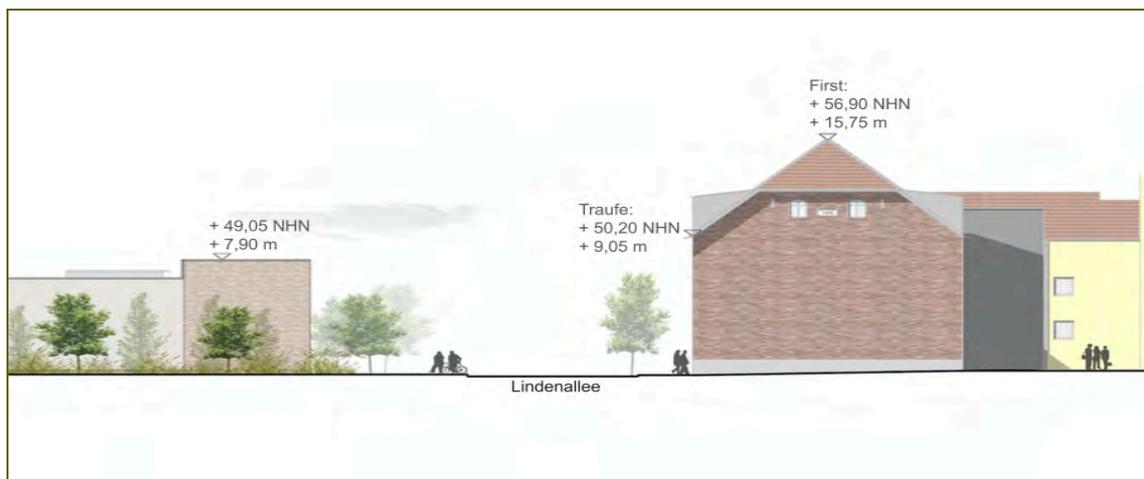


Abbildung 44: Schnitt Ansicht Nord
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 21. Mai 2021

In der Höhenentwicklung bleibt der geplante Lebensmittelmarkt mit seiner Attika zwischen 6,50 Metern und maximal 7,90 Metern deutlich unterhalb der Gebäudeoberkante des Einzeldenkmals (Firsthöhe: 15,75 Meter) und deutlich unterhalb der Traufhöhe (9,05 Meter). Eine Übertönung des Einzeldenkmals in seiner Wahrnehmbarkeit ist damit nicht gegeben.

Für das Einzeldenkmal „ehemalige Schule“ selbst schließt auf seiner Rückseite eine dreigeschossige Zeilenbebauung unmittelbar in baulicher Verbindung an. Diese offenkundig seinerzeit mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbare Bebauungstypik unmittelbar am Denkmal überragt in seiner Gebäudehöhe den geplanten Baukörper deutlich (vgl. vorstehende Abbildung „Schnitt“).

Auch weist diese rückseitige Bebauung – anders als das Planvorhaben – nur eine einfachste Material- und Farbwahl, reduzierte Formensprache und geschlossene Zeilenbauweise auf.



Abbildung 45: Ehemalige Schule – Anbau Gebäuderückseite
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 46: 3D-Visualisierung - Ansicht Nord
Quelle: HP&P, Entwurf, Stand 23.11.2020

Der geplante Baukörper grenzt dagegen nicht unmittelbar an das Einzeldenkmal an, sondern liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch die Lindenallee von ihm getrennt und wird durch eine dichte Begrünung abgedeckt, die den Blick auf seine Fassade nur gebrochen ermöglicht. Auch nimmt das Planvorhaben mit seiner Material-, Farb- und Formensprache einen deutlich stärkeren Bezug auf das Einzeldenkmal als dessen eigene Anschlussbebauung. Bereits aus diesem Grunde ist mit der vorliegenden Planung eine Überhöhung oder Übertönung des Einzeldenkmals in seiner Wahrnehmbarkeit nicht zu erkennen.

16.5 Lindenallee 28 (ehemaliges Pfarrhaus)

Das Einzeldenkmal liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite südöstlich des Geltungsbereiches und rund 30 Meter von diesem entfernt. Aus dieser Distanz allein erscheint eine Beeinträchtigung des Einzeldenkmals ausgeschlossen.

Zwischen dem Planvorhaben und dem Einzeldenkmal ist zudem der Burggraben gelegen, der zusammen mit dem Baumbestand zwischen dem „ehemaligen Pfarrhaus“ und dem „ehemaligen Schulgebäude“ bereits eine deutliche raumwirksame Zäsur bildet, die einen unmittelbaren Bezug zum Planvorhaben bereits deutlich abschwächt. Hinzu tritt die umfangreiche Begrünung entlang des Planvorhabens in der Lindenallee und des Burggrabens, die eine Sichtbarkeit des Planvorhabens nochmals abschwächt.

Die Sichtbarkeit des Einzeldenkmals wird jedoch durch das Planvorhaben nicht verstellt, da es sich nicht in seine Blickachsen schiebt. Das Einzeldenkmal ist von der Lindenstraße aus weiterhin von allen Seiten frei einsehbar, so dass für den Betrachter die vom Einzeldenkmal verkörperten Werte weiterhin vollständig wahrnehmbar, erfahrbar und erlebbar bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Einzeldenkmals bleibt aus diesem Grund aus.

Der geplante Baukörper nimmt mit seiner Material-, Farb- und Formensprache bereits Bezug auf die Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Fassade wird dabei durch eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzung abgedeckt, die den Blick auf sie nur gebrochen ermöglicht. Im Ergebnis ist mit der vorliegenden Planung eine Übertönung des Einzeldenkmals in seiner Wahrnehmbarkeit nicht zu erkennen.

Dies auch umso weniger, als sich unmittelbar gegenüber des Einzeldenkmals eine Tankstelle befindet, die auf das Einzeldenkmal einen größeren Einfluss nimmt als das Planvorhaben.

Auch entsteht im nördlichen Anschluss zum Einzeldenkmal aktuell eine



Abbildung 47: Ehemaliges Pfarrhaus
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 48: Ehemaliges Pfarrhaus
Quelle: Consilium GmbH

mehrgeschossige Anlage von der Lindenallee bis weit in die Grundstückstiefe als durchgängiger Baukörper. Er ist in gleicher Nähe wie das Planvorhaben gelegen, ebenfalls durch Grün getrennt und war offenkundig mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar.

16.6 Zusammenfassende Abwägung

Ausgangspunkt für die Bewertung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes ist grundsätzlich die gegenwärtige Situation, nicht jedoch ein seit Jahren nicht mehr bestehender Zustand (OVG Hamburg, Urteil vom 12.02.2019 – 3 Bf 116/15). Eine Vergleichbarkeit des Planvorhabens mit einem nicht mehr bestehenden historischen Vorbild einer kleinteiligen und lockeren Bebauung durch Hofgebäude ist folglich nicht erforderlich und damit für die Bewertung der Beeinträchtigungen des Einzeldenkmals unbeachtlich.

Die planaufstellende Gemeinde Oberkrämer teilt nicht die Auffassung des Landesdenkmalamtes, das Vorhaben weise für den historischen Dorfkern eine unübliche Baumasse auf. Sowohl der Bestandsmarkt als auch der schräg gegenüberliegende Lebensmittelmarkt (Netto) geben dem Dorfkern ebenfalls städtebauliche Prägung. Die Flächenvergrößerung gegenüber dem Bestand nimmt die Gemeinde hin, um einen für die Gemeindebürger attraktiven Lebensmittelmarkt in ihrem Gemeindegebiet zu haben. Die vom Landesdenkmalamt gewünschte Kleinteiligkeit einer Neubebauung stellt die Gemeinde in Abwägung mit ihrem Ziel, die Bürger des Ortsteils entsprechend dessen raumordnungsrechtlicher Funktion als grundfunktionalen Schwerpunkt hochwertig und funktionsfähig mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen (siehe Kapitel 16.1), zurück.

Wie im vorstehenden Kapitel 16 dargelegt, teilt die Gemeinde Oberkrämer nicht die Sorge des Landesdenkmalamtes, die Sichtbeziehungen insbesondere zur Kirche, aber auch zum ehemaligen Pfarrhaus und der ehemaligen Schule würden unvertretbar beeinträchtigt. Gerade von Norden kommend, gibt die Verlagerung des Marktgebäudes sogar erstmalig den Blick auf die Kirche frei, der bisher von dem Ensemble aus Apotheke, Ladenzeile und Bestandsmarkt weithin verdeckt war. Einzuräumen ist, dass die seitliche Sicht auf die Kirche über das bisher unbebaute Flurstück 351 künftig durch den neuen Baukörper großteils verstellt wird. Da dieses Grundstück aber nach § 34 BauGB auch bisher bebaubar ist und das Landesdenkmalamt in seinen Stellungnahmen die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Flurstücks nicht in Zweifel gezogen hat, nimmt die Gemeinde die Beeinträchtigung dieser Sichtbeziehung hin. Grund dafür ist einerseits, dass an der südlichen Grenze dieses Flurstücks über die pflichtigen Abstandsflächen hinaus ein 6,50 m breiter Durchblick bleibt. Andererseits bringt die Verlagerung des Marktgebäudes nach Süden auch Verbesserung, indem nunmehr die Kirche von Norden kommend erstmals in Vordersicht freisteht (siehe oben Abbildung 40: 3D Ansicht – von Nordosten).

Dass das Planvorhaben die Einzeldenkmäler „Dorfkirche“, „ehemalige Schule“ und „ehemaliges Pfarrhaus“ erdrückt, verdrängt oder übertönt, ist nach den Ergebnissen der vorstehenden Erläuterungen des Kapitels 16 nicht zu erkennen. Die – im Ergebnis der Fachdiskussionen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde – in mehreren Schritten entwickelte dezente und unauffällige Fassadengliederung lenkt den Blick nicht vom Denkmal ab und bringt gegenüber dem Bestand sowohl städtebaulich wie auch denkmalpflegerisch einen Gewinn. Nach Auffassung der Gemeinde Oberkrämer lässt das Planvorhaben es daher nicht an der gebotenen Achtung gegenüber den mit den Denkmalen verkörperten Werten fehlen.

Ungeachtet dessen wurde das Planvorhaben gegenüber dem Vorentwurf nochmals in folgenden Punkten geändert:

- Höhenstaffelung und Gebäudegliederung
- Begrünung der Fassade Süd
- Dachbegrünung
- Abgestimmte Materialität in der Farbigkeit (im Baugenehmigungsverfahren)

Hinweis für Baugenehmigungsverfahren - Bodendenkmal: Die Erdarbeiten stellen einen Eingriff in das Bodendenkmal dar und sind daher genehmigungspflichtig. Es gelten die Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Eine Regelung ist dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ein Vorgriff durch den vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen ist dagegen nicht möglich.

16.7 Städtebaulicher Vertrag

Gestaltungsverpflichtungen: Mittels Städtebaulichem Vertrag vom xxxx02.2022 verpflichtet sich der Vorhabenträger, zur Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzes das Marktgebäude im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und unterschiedlichen Fassadengestaltungen auszuführen, und dies auf Grundlage der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Ansichten (siehe Kapitel 27).

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 21.

17. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUBEBESTAND

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Teilbereich SO 1 zwar reduzierend in den aktuellen Gebäudebestand eingegriffen (Abriss bzw. Ersatz durch Stellplatzanlage), zugleich aber auch der Ersatz durch einen erweiterten Baukörper geschaffen.

Im Teilbereich SO 2 wird dagegen nicht in den Gebäudebestand reduzierend eingegriffen und zusätzlich eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

In der Zusammenschau wird mit der Planung eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

Das Planvorhaben greift auch nicht auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke ein.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

18. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Teilbereich SO 1 und SO 2 die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sowie die Ansiedlung einer zusätzlichen Nutzung zugelassen, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die Eingriffe in den Teilbereich SO 1 und SO 2 durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze Gesamtverkaufsfläche und zentrenrelevante Sortimente) werden hierdurch kompensiert.

Es wird auch nicht in die ausgeübte Nutzung der angrenzenden Grundstücke eingegriffen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen für die Art der baulichen Nutzung sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

19. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostenübernahme erklärt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Oberkrämer durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert und ihre Änderung ist nicht zu erwarten.

V. VERFAHREN

20. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Normalverfahren: Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ erfolgt nach § 2 Baugesetzbuch im sogenannten „Normalverfahren“.

20.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 05.12.2019 (Beschluss Nr. B-052/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69/2019 „Edeka-Markt Lindenallee“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

20.2 Frühzeitige Beteiligung

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages

Mit Schreiben vom 24.07.2019 wurden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (und der Landkreis Oberhavel) darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Dies erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 20. August 2019 mit der folgenden Einschätzung:

- Da die Gemeinde Oberkrämer nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort ist, soll entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden. Der Ersatzneubau des EDEKA-Marktes ist daher nur unter den Ausnahmeveraussetzungen des Zieles 2.12 LEP HR zulässig.
- Der Standort des Marktes ist im Sinne des Zieles 2.12 LEP HR integriert.
- Da die geplante Verkaufsfläche jedoch die ausnahmsweise zulässigen 1.500 m² übersteigt, ist für eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die Kaufkraft in der Gemeinde Oberkrämer eine Nachfrage für die insgesamt am Standort vorgesehenen Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.

- Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass es durch den größeren Ersatzneubau nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt (Ziel 2.7 LEP HR).

Mit Schreiben vom 29. August 2019 ergänzt der Landkreis Oberhavel:

- Aufgrund der Größe des Planvorhabens sind auch die Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Bevölkerung in den benachbarten Ortsteilen und Gemeinden umfassend zu analysieren und nachzuweisen, dass vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht nachteilig negativ beeinflusst werden.

Den vorstehenden Forderungen wurde mit dem Verträglichkeitsgutachten (September 2020) nachgekommen. Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 2.1.

Mit Schreiben vom 08.03.2021 attestierte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (siehe Kapitel 2.1).

Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Oberkrämer legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 05. Januar 2021 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern und vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden hierfür mit dem Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes, der Umweltbericht-Vorentwurf (als Anlage) sowie die Ausführungen in Kapitel 11 (Umweltbericht), Kapitel 8 (Grünfestsetzungen) sowie Kapitel 11 und 15.6 (beide Auswirkungen der Planung) zur Verfügung gestellt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine weiteren Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, so dass die Gemeinde Oberkrämer davon ausgeht, dass sie keine weiteren Anforderungen an den Untersuchungsumfang und an die Darstellungen des Umweltberichtes in ihre Abwägung einzustellen hat (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreise Oberhavel vom 04.02.2021).

Mit Stellungnahme vom 12.11.2021 befürwortet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel die Ergebnisse und Empfehlungen des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vorentwurfsbilligung & Umstellung auf Normalverfahren

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer wurde in ihrer Sitzung am 03.12.2020 der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 „EDEKA- Markt Lindenallee“ im OT Vehlefanz gebilligt sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Absatz 2 BauGB sowie die Umstellung des Planverfahrens in ein Normalverfahren gemäß § 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. B-325/2020).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und Anlagen lagen während der Auslegungsfrist vom 11. Januar 2021 bis einschließlich 29. Januar 2021 öffentlich aus.

Mit Veröffentlichung der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 29 "EDEKA-Markt Lindenallee" im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer vom 18.12.2020 wurde die Öffentlichkeit über die Beteiligung unterrichtet.

Während der Auslegungsfrist ging 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Mit der Stellungnahme erfolgten Anregungen zu:

- Intensive Begründung der südlichen Gebäuderückseite zur Tankstelle zum Schutz eines Grundstückes der Straße „Burgwall“. Dem wird nicht gefolgt.

Nach den Analysen des Schallschutzgutachtens bleiben Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm aus, so dass aus den Ergebnissen des Gutachtens keine Maßnahmen zur Schallreduzierung erforderlich werden.

Ungeachtet dessen ist in die Abwägung ebenfalls einzustellen, dass sich das Grundstück des Stellungnahmegebers inmitten des Ortskernes von Vehlefanz befindet. Für solche zentralen Lagen sind grundsätzlich höhere Immissionen hinzunehmen als etwa in Wohngebieten. Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen entsprechen der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskernes. Auch handelt es sich nicht um einen erstmalig neu hinzutretenden Standort, sondern um einen Bestandsstandort.

Allerdings werden mit dem Planungskonzept des Lebensmittelmarktes auf freiwilliger Basis des Vorhabenträgers auch Bepflanzungen der Fassade vorgesehen, die zur zusätzlichen Schallminimierung beitragen.

Zudem werden nach Bauordnung des Landes Brandenburg die der Tankstelle zugewandten Flächen zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze grünpflegerisch angelegt, so dass eine zusätzliche Schallminimierung zu erwarten ist.

- Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05. Januar 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis zum 08. 12.2020) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 29 gebeten.

Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. Davon gaben 16 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder nicht berührt sind und/oder Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren haben.

Die verbleibenden 5 Stellungnahmen des Landkreises Oberhavel - Bereich Planung sowie Untere Naturschutzbehörde - sowie des Brandenburgisches Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege und Praktische Denkmalpflege- und der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ gaben Anregungen zu:

- Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70239 (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege). Dem wird gefolgt.

In der Planzeichnung wird das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen und zeichnerisch als Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt (Planzeichen 14.2 Planzeichenverordnung). In der Begründung wird der Inhalt der Stellungnahme (Hinweise für Baugenehmigungsverfahren) ergänzt.

- GRZ-Überschreitung ist ergänzend zu begründen (Landkreis Oberhavel – Bereich Planung). Dem wird gefolgt.

Durch die Hauptanlagen wird lediglich eine GRZ von maximal 0,4 ausgeschöpft. Zusammen mit den nach Bauordnung nachzuweisenden Stellplätzen, den Zufahrten für PKW und für Anlieferung sowie den Einkaufswagen-Boxen und Müllstandorten auf dem Grundstück werden Flächen durch Nebenlagen in Anspruch genommen, die zusammen mit den Hauptanlagen zu einer Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,8 führen. Die Überschreitung fällt mit maximal 0,85 allerdings sehr gering aus. Dies ist mit Blick auf die Lage inmitten des zentralen Versorgungsbereiches und inmitten der

verdichteten Ortskernlage von Vehlefanze städtebaulich vertretbar. Weitere Ausführungen siehe in Kapitel 6.1.

- Darstellung von alternativen Planungsvarianten (Landkreis Oberhavel – Bereich Planung). Dem wird gefolgt.

Alternative Planungsvarianten wurden geprüft, aber im weiteren Verfahren nach Abwägung verworfen. Die Darlegung der Varianten und die damit verbundene Abwägung wird in der Begründung ergänzt. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.3.

- Ergänzung des Artenschutzgutachtens um Gebäudebrüter und Freibrüter (Landkreis Oberhavel – Untere Naturschutzbehörde). Dem wird gefolgt.

Mit dem Umweltbericht und Artenschutzgutachten wird darauf hingewiesen, dass für Gebäudebrüter und Freibrüter eine Bewertung offengeblieben und im weiteren Verfahren zu erstellen ist. Die Brutsaison war bei der Erstellung des Gutachtens/ der Biotopkartierung bereits beendet.

Die Ergebnisse des ausgelegten Artenschutzgutachtens sowie der Biotopkartierung waren ansonsten nicht zu beanstanden oder nachzubessern.

Für die Gebäudebrüter und Freibrüter finden die Ergebnisse der Analysen Eingang in die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens, der Biotopkartierung, des Umweltberichtes und der Darstellungen der BPlan-Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes und werden der UNB im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Prüfung vorgelegt. Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach den vorliegenden Ergebnissen nicht erforderlich.

- Die Flächen des Grabens zwischen Geltungsbereich und Straße „Burgwall“ sind ebenfalls in den Geltungsbereich aufzunehmen (Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“). Wird nicht gefolgt.

Der fragliche Abschnitt des Grabenverlaufs liegt vollständig auf Privatgrundstücken außerhalb des Planvorhabens und außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Für die vom Stellungnahmegeber angeregte Teilverrohrung dieses Abschnitts besteht keine Notwendigkeit.

- Das Planvorhaben hat eine erdrückende Wirkung auf das Denkmal „Dorfkirche“ (Landesamt Praktische Denkmalpflege). Dem wird nicht gefolgt.

In der Zusammenschau aller in die denkmalrechtlich einzubeziehenden Aspekte bleibt nach erneuter Prüfung eine erhebliche Beeinträchtigung für das Einzeldenkmal „Dorfkirche“ zweifelsfrei aus. Dass das Planvorhaben die Dorfkirche erdrückt, verdrängt oder übertönt ist nicht zu erkennen. Auch lässt das Planvorhaben es nicht an der gebotenen Achtung gegenüber den mit dem Denkmal verkörperten Werten fehlen. Mit Blick auf die für eine Ablehnung erforderliche Beeinträchtigung müssten diese

auch in solcher Erheblichkeit vorliegen, dass ihr ein bedeutendes Gewicht beizumessen ist.

Dies ist nicht der Fall. Von allen drei Blickrichtungen überragt das Kirchenschiff das Planvorhaben deutlich, dies gilt umso mehr für die Kirche als Ganzes einschließlich ihres Kirchturmes. Ein Erdrücken, Verdrängen oder Übertönen der Dorfkirche durch das Planvorhaben ist daher auszuschließen

Zudem bleibt der unverstellte Blick auf die Dorfkirche von Norden und Süden sowie vom Burgall aus weiterhin unverstellt. Vielmehr werden mit dem Planvorhaben gar Maßnahmen ergriffen, um die Sichtbarkeit auf die Dorfkirche zu verbessern. Für die Sichtachse von der Lindenallee aus wird durch das Verrücken des Baukörpers und Stellplatzanlage nach Süden auf das bislang unbebaute Grundstück erstmalig ein freier Blick auf die gesamte Dorfkirche über mehr als die Hälfte des Planvorhabengrundstückes und damit in dieser Breite geschaffen. Im Süden wird der Baukörper über das gesetzlich vorgeschriebene Abstandsmaß hinaus vom Burggraben (und Tankstelle) abegrückt, um einen umfangreicheren freien Blick auf die Dorfkirche zu gewährleisten.

Mit der Einhaltung der Abstandsflächen zu allen Seiten ist eine erdrückende Wirkung für die Dorfkirche bereits dem Grunde nach ausgeschlossen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung der Dorfkirche würde nach § 34 BauGB eine deutlich umfangreichere Baumasse ermöglichen. Die umgebende Bestandsbebauung der Dorfkirche überragt in ihrer Höhe die Anlieferung des Planvorhabens deutlich und weist auch eine größere Breite auf. Entlang der Lindenallee würde die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB eine deutlich sichteinschränkendere Bebauung (bis zu zweigeschossig in Bauabfolge) ermöglichen. Eine erdrückende Wirkung müsste über dieses Maß hinausreichen, dies ist allerdings nicht zu erkennen.

Gegenüber dem Denkmalschutz überwiegt zudem der übergeordnete öffentliche Belang der Raumordnung (Grundfunktionaler Schwerpunkt Vehlefanze). Alternative Planungsvarianten wurden geprüft, scheiden allerdings aus (siehe Kapitel 3.3).

In der Zusammenschau all dessen entfällt ein denkmalpflegerischer Abwehranspruch und ist dem Planvorhaben die Erlaubnis zu erteilen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BrbgD-SchG).

Weitere Ausführungen zur Abwägung der Auswirkungen siehe Kapitel 16.

- Das Planvorhaben hat eine erdrückende Wirkung auf die Denkmale „Ehemalige Schule“ und „Ehemaliges Pfarrhaus“ (Landesamt Praktische Denkmalpflege). Dem wird nicht gefolgt.

Mit Blick auf die nicht nur eingehaltenen, sondern auch übererfüllten Abstandsflächen sowie auf die nach § 34 BauGB bereits mögliche Bauabfolge mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dach (dies sogar in zweiter Baureihe analog

Bestandsbebauung Ladenzeile) müsste eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen über dieses Maß hinausgehen und zwar in solcher Erheblichkeit, dass ihr ein bedeutendes Gewicht beizumessen ist (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24.06.2014 – OVG 10 S 29.13).

Dass das Planvorhaben die beiden Einzeldenkmäler erdrückt, verdrängt oder übertönt ist nach erneuter Prüfung nicht zu erkennen. Auch lässt das Planvorhaben es nicht an der gebotenen Achtung gegenüber den mit den Denkmalen verkörperten Werten fehlen.

Die „ehemalige Schule“ wird in ihrer Sichtbarkeit durch das Planvorhaben nicht verstellt, da es sich nicht in seine Blickachsen schiebt. In der Höhenentwicklung bleibt der geplante Lebensmittelmarkt mit seiner Attika zwischen 6,50 Metern und maximal 7,90 Metern deutlich unterhalb der Gebäudeoberkante des Einzeldenkmals (Firsthöhe: 15,75 Meter) und selbst deutlich unterhalb der Traufhöhe (9,05 Meter). Eine Übertönung des Einzeldenkmals in seiner Wahrnehmbarkeit ist damit nicht gegeben. Auch bleibt das Planvorhaben gegenüber der eigene Anschlussbebauung des Einzeldenkmals im rückwärtigen Bereich deutlich zurück. Für das Einzeldenkmal selbst schließt auf seiner Rückseite eine dreigeschossige Zeilenbebauung unmittelbar in baulicher Verbindung an. Diese offenkundig seinerzeit mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbare Bebauungstypik unmittelbar am Denkmal überragt in seiner Gebäudehöhe den geplanten Baukörper deutlich. Der geplante Baukörper grenzt auch nicht unmittelbar an das Einzeldenkmal an, sondern liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch die Lindenallee von ihm getrennt und übererfüllt die rechtlich geforderten Abstandsflächen. Auch wird es durch eine dichte Begrünung abgedeckt, die den Blick auf seine Fassade nur gebrochen ermöglicht. Mit seiner Material-, Farb- und Formensprache nimmt das Planvorhaben einen deutlich stärkeren Bezug auf das Einzeldenkmal als dessen eigene Anschlussbebauung.

Das Einzeldenkmal „ehemaliges Pfarrhaus“ liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite südöstlich des Geltungsbereiches und rund 30 Meter entfernt von diesem. Eine erdrückende, verdrängende oder übertönende Wirkung bleibt bereits aus diesem Grunde aus. Zwischen dem Planvorhaben und dem Einzeldenkmal ist zudem der Burggraben gelegen, der zusammen mit dem Baumbestand zwischen dem „ehemaligen Pfarrhaus“ und dem „ehemaligen Schulgebäude“ bereits eine deutliche raumwirksame Zäsur bildet, die einen unmittelbaren Bezug zum Planvorhaben deutlich abschwächt. Hinzu tritt die geplante umfangreiche Begrünung entlang des Planvorhabens in der Lindenallee und des Burggrabens, die eine Sichtbarkeit des Planvorhabens nochmals abschwächt. Die Sichtbarkeit des Einzeldenkmals wird durch das Planvorhaben nicht verstellt, da es sich nicht in seine Blickachsen schiebt. Das Einzeldenkmal ist von der Lindenstraße aus weiterhin von allen Seiten frei einsehbar, so dass für den Betrachter die vom Einzeldenkmal verkörperten Werte weiterhin

vollständig wahrnehmbar, erfahrbar und erlebbar bleiben. Der geplante Baukörper nimmt mit seiner Material-, Farb- und Formensprache bereits Bezug auf die Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Fassade wird dabei durch eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzung abgedeckt, die den Blick auf sie nur gebrochen ermöglicht. Im Ergebnis ist mit der vorliegenden Planung bereits eine Übertönung des Einzeldenkmals in seiner Wahrnehmbarkeit nicht zu erkennen.

In der Zusammenschau all dessen bleibt nach erneuter Prüfung eine erhebliche Beeinträchtigung für beide Einzeldenkmäler zweifelsfrei aus.

In der denkmalpflegerischen Bewertung der Beeinträchtigungen ist zudem nicht nur auf die Belange des Denkmalschutzes, sondern auch auf die Interessen des Eigentümers/Betreibers an einer flexiblen, zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzung seines Eigentums abzustellen (VGH Hessen, Beschluss vom 10.02.2020 – 3B 750/19).

Gegenüber dem Denkmalschutz überwiegt zudem der übergeordnete öffentliche Belang der Raumordnung (Grundfunktionaler Schwerpunkt Vehlefanze) und das Ziel der Gemeinde Oberkrämer, diese zentralörtliche Funktion des Ortsteils Vehlefanze wahrzunehmen. Alternative Planungsvarianten wurden geprüft, scheiden allerdings aus (siehe Kapitel 3.3). In der Zusammenschau entfällt ein denkmalpflegerischer Abwehranspruch und ist dem Planvorhaben die Erlaubnis zu erteilen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BrbgDSchG).

Weitere Ausführungen zur Abwägung der Auswirkungen siehe Kapitel 16.

- Redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen 1.2, 1.3 und 1.5 in Begründung und Planbild.

Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 29:

- Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal in Planbild und Begründung
- Redaktionelle Ergänzungen in textlicher Festsetzung 1.2, 1.3 und 1.5 in Planbild und Begründung
- Ergänzung textliche Festsetzung zu Werbeanlagen
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung (Darstellung von verworfenen Planungsvarianten, Begründung GRZ-Überschreitung, denkmalpflegerische Abwägung)
- Ergänzung Artenschutzgutachten, Umweltbericht und Begründung um die Analysergebnisse zu Gebäude- und Freibrütern.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

Aus der Abwägung resultierende Änderungen der textlichen Festsetzungen und redaktionelle Änderungen sind im Begründungstext der nachfolgenden Auslegungs-/Beteiligungsfassung farblich hinterlegt.

20.3 Öffentliche Auslegung

Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer wurde in ihrer Sitzung am 23.09.2021 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 „EDEKA- Markt Lindenallee“ im OT Vehlefanzen gebilligt sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. B-184/2021).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung lagen während der Auslegungsfrist vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 öffentlich aus.

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer vom 30.09.2021 über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit der Einsichtnahme des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 29 "EDEKA-Markt Lindenallee" sowie zugehöriger Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer unterrichtet. Über den Inhalt des Entwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Gemeinde Oberkrämer möglich.

Während der Auslegungsfrist ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 08. Oktober 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 gebeten.

Es gingen insgesamt 37 Stellungnahmen ein. Davon gaben 34 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder nicht berührt sind und/oder Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren haben.

Die verbleibenden 3 Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- **Beschleunigtes Verfahren:** Nachweis, dass die Verfahrensvoraussetzungen erfüllt sind, ist darzulegen (Landkreis Oberhavel, Bereich Planung). Dem wird nicht gefolgt. Das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Damit kommt das vom Stellungnahmegeber vermutete „Beschleunigte Verfahrens“ nicht zur Anwendung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Absatz 1 BauGB kann / darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine Verpflichtung hierzu besteht aber nicht. Die vom Stellungnahmegeber genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind daher für diesen Bebauungsplan nicht relevant und nicht zu ergänzen.

Ungeachtet dessen wären die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren jedoch erfüllt.

- **Textliche Festsetzung 4.1:** Aufzählung ist unbestimmt (Landkreis Oberhavel, Bereich Planung). Dem wird gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber benannte Aufzählung innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 dient lediglich der Erläuterung des vorstehenden Textteils „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO“. Sie kann entfallen, da sich die zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen bereits aus diesem vorstehenden Textteil zweifelsfrei ergeben.

Mit dieser redaktionellen Klarstellung sind keine Änderungen des inhaltlichen Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzung oder gar der Planungsziele verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

- **Bestandsbäume:** Nachweis über eingeschränkte Entwicklung (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände). Dies wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes (Hackenberg, August 2021) erfolgte eine Bestandsaufnahme des Baumbestandes. Die vom Stellungnahmegeber erwähnten Einzelbäume weisen nach fachgutachterlicher Einschätzung des Umweltberichtes eine eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit auf. Der Umweltbericht war dem Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Es ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, die Vorschädigung der Einzelbäume detailliert zu ermitteln und darauf aufbauend den tatsächlichen Umfang der Ersatzbäume festzulegen. Mit dem Umweltbericht / Bebauungsplan bedarf es lediglich einer überschlägigen Ermittlung nach HVE. Ungeachtet dessen sind die Einzelbäume in ihrer Entwicklung gemäß fachgutachterlicher Einschätzung des

Umweltberichtes aufgrund ihres dichten Standes und ihren massiven Kronenüberlappungen eingeschränkt.

Seitens der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden die Ergebnisse und Empfehlungen des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet. Ein Erfordernis, die Einschätzungen und Empfehlungen des Umweltberichtes zu korrigieren, ist daher nicht erkennbar.

- Ersatz Niststätten: Verhältnis 1:2 statt 1:1 (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände). Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Stellungnahmegebers ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ist in dieses Verfahren involviert. Die vom Stellungnahmegeber angesprochene Ersatzmaßnahme wird erst dann wirksam, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Kontrolle der erforderlichen Baumfällungen oder bei der Kontrolle des Lebensmittelmarktes vor Rückbau dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden sollten. Ist dies der Fall, ergeht im Regelfall eine Auflage im Rahmen der Baugenehmigung, dass diese durch Nistkästen auszugleichen sind.

Seitens der fachlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden die Ergebnisse und Empfehlungen des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet. Dies beinhaltet auch das Ersatzverhältnis 1:1. Ein Erfordernis, die Einschätzungen und Empfehlungen des Umweltberichtes zu korrigieren, ist daher nicht erkennbar.

- Niststätten: Festsetzung zur Erfolgskontrolle (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände). Dem wird nicht gefolgt.

Die Durchführung der bauordnungsrechtlichen Auflagen der Baugenehmigung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

- Planungskonzept: Vergangene Abstimmungen/Bedenken nicht berücksichtigt und daher nicht vereinbar mit Denkmalschutzbelangen (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Praktische Denkmalpflege). Dem wird nicht gefolgt.

Die Darlegung des Stellungnahmegebers ist nicht korrekt. Im Dezember 2019 (17.12.2019) wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins unter Teilnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (Herr Martin Petsch; Fachbereich Bauordnung und Kataster, Sachbereich Denkmalschutz) sowie dem Stellungnahmegeber, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) – Praktische Denkmalpflege (Frau Sahra Wiesner), 3 Varianten der

Standortentwicklung vorgestellt und erörtert. Bei diesen wurden die Ansichten in drei Varianten (Varianten I, II und III) dargelegt, die jede für sich das Planvorhaben aus allen vier Himmelsrichtungen sowie das nebenstehende Einzeldenkmal „Dorfkirche“ darstellten. Für die Variante I wurde zudem ein Lageplan vorgelegt, der das Planvorhaben und die vollständigen Grundstücksentwicklung darstellte (einschließlich Stellplatzanlage, Erschließung, Ladenzeile).

Alle drei Varianten I, II und III legten die Überbauung des Bestandsgrundstückes sowie des anschließenden unbebauten Grundstücks zwischen Bestandsmarkt und Tankstelle (Flurstücks 351) zugrunde. In diesem Abstimmungstermin wurde von beiden Teilnehmern, nämlich die Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Petsch) sowie das BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner), die in den Varianten dargelegte

- Überbauung des Bestandsgrundstückes (einschließlich umfangreicher Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf ca. 1.780 m² Verkaufsfläche)
- Überbauung des anschließenden Flurstücks 351
- Beibehaltung beider Ladenzeilen mit Erweiterung der nördlichen Ladenzeile
- Massivität, Kubatur, Höhe und Maßstäblichkeit der Bebauung
- Anordnung und Verteilung der Baumassen auf beiden Grundstücken
- Fassadengestaltung und Gliederung
- Anordnung der Parkplatzanlage
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche

befürwortet - und dies in Verbindung mit den Wechselwirkungen für die in allen drei Varianten ebenfalls dargestellten Dorfkirche. Diese Befürwortung erfolgte lediglich mit der Maßgabe, dass für den geplanten Baukörper ein Abrücken von der südlichen Grundstücksgrenze auf einen 6,50m Grenzabstand (statt 4,50m) erfolgt, um eine verbesserte Sichtbarkeit der Dorfkirche von der Lindenstraße aus zu gewährleisten.

Dieser Anforderung wurde seitens des Vorhabenträgers und Plangebers uneingeschränkt nachgekommen.

Vom Vorhabenträger wurde zudem in Aussicht gestellt, dass mit der Planungsüberarbeitung zusätzlich eine Gliederung des Baukörperteils entlang der Lindenallee durch eine Höhenstaffelung der Attika in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Bestandsbebauung sowie eine Materialität aus Putz und Klinker vorgesehen wird.

Auch dem ist der Vorhabenträger nachgekommen.

Folglich ist die Behauptung des Stellungnahmegebers, dass sich das Planungskonzept gegenüber dem ursprünglichen Konzeptstand nicht geändert hätte, offenkundig nicht dem tatsächlichen Abstimmungsprozess.

Darüberhinausgehende Änderungen waren nicht erforderlich, da diese nicht im Vorort-Termin als Maßgabe für die Befürwortung verlangt wurden.

Das geänderte Planungskonzept wurde dem BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner) mit Schreiben vom 18.02.2020 übermittelt.

In seiner anschließenden Stellungnahme per email vom 21.04.2020 widerrufen die Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Petsch) im Benehmen mit dem BLDAM – Praktische Denkmalpflege (Frau Wiesner) überraschend, und anders als im Ortstermin abgestimmt, ihre Befürwortung.

Die Begründung der Stellungnahme zielt nunmehr auf eine Abwehr des Planvorhabens:

- für das Flurstücks 351 (unbebautes Grundstück zwischen Bestandsmarkt und Tankstelle) sei nur eine Bebauung entlang der Lindenallee, nicht jedoch in der weiteren Grundstückstiefe zulässig (wegen des historischen Vorbildes der seinerzeitigen kleinteiligen Gehöftstruktur, die der Kirche einen städtebaulichen Wirkungsbereich um deren Chor bot),
- der Neubau würde zwischen den beiden Baudenkmalen eine gewaltige, nah an die Kirche herangerückte Baumasse entstehen lassen, welche die bisherige städtebauliche Dominanz der beiden Einzeldenkmale Dorfkirche und Alte Schule vollkommen in Frage stellen,
- die architektonischen Fassadenentwürfe vom Herbst 2019 würden die Baumasse zusätzlich unterstreichen und dem Gebäude eine vollkommen ortsfremde monumentale Wirkung geben,
- die geringe Einrückung auf 6,5m würde die Beeinträchtigung der beiden Einzeldenkmale Dorfkirche und Alte Schule nicht entschärfen,
- eine denkmalrechtliche Erlaubnis laut § 9 BbgDSchG sei nicht zu erteilen, da nicht zu erkennen sei, dass Belange des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen würden und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden könnten:
 - eine Beibehaltung des bisherigen Standortes des Edeka-Marktes sei grundsätzlich möglich, wie vergleichbare Vorhaben in anderen Gemeinden Brandenburgs gezeigt haben,
 - die Nahversorgung während der Bauarbeiten des Edeka-Marktes weiterhin gesichert bliebe, da sich in unmittelbarer Umgebung ein weiterer Einkaufsmarkt sowie ein weiterer Markt in Schwante befinden würde,
 - ein Nachweis fehlen würde, dass bei einem Erhalt des bisherigen Standortes keine barrierefreie Erschließung möglich sei.

Mit der Begründung zum seinerzeitigen Vorentwurf und zum aktuell vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde in den Kapiteln 3.3 (Abwägung alternativer Planungsvarianten) und 14 (Auswirkungen auf Kulturgüter) umfassend dargelegt, dass die von der Unteren Denkmalschutzbehörde dargelegten denkmalfachlichen Bedenken ausgeräumt werden können (oder rechtlich nicht belastbar seien).

Zudem wird darin dargelegt, dass selbst bei einem Vorliegen denkmalpflegerischer Bedenken, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei, da öffentliche Belange bestehen, die gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes überwiegen würden. Hinzutreten würden auch gewichtige private Belange. Spätestens in der Gesamtschau all dessen, was vom Plangeber in der Begründung des Bebauungsplanes vorgetragen wird, würde ersichtlich werden, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei.

Auf diese Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.04.2020 reagierend, wurde das Planungskonzept nochmals hinsichtlich der Fassadengliederung und Farbgebung modifiziert. Hinzutreten sind zudem eine umfassende Begründung der Fassaden, die Anlage einer Baumallee begleitend zur Lindenallee (welche ebenfalls die Fassade abdeckt).

Dieses überarbeitete Konzept wurde schließlich dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

In der Zusammenschau erfolgten nach der Abstimmung im Dezember 2019 mehrere Konzeptüberarbeitungen, anders als vom Stellungnahmegeber dargelegt.

Weitere Erläuterungen können den Kapiteln 3.4, 3.3 und 16 entnommen werden.

- BPlan-Entwurf: Kein veränderter Stand (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Praktische Denkmalpflege). Dem wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmegeber beruft sich darauf, dass seine Bedenken, die insbesondere die ortsuntypische Baumasse und die starke Nähe zur Kirche betreffen, mit dem Entwurf des Bebauungsplans nicht ausgeräumt wurden.

Jedoch wurden mit dem Entwurf die vom Stellungnahmegeber seinerzeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingereichte Stellungnahme nochmals intensivst und bezogen auf die drei Einzeldenkmale

- Dorfkirche
- Ehemalige Schule
- Ehemaliges Pfarrhaus

mit den für sie denkmalrechtlich zu bewertenden Einzelbelangen umfassend erörtert. Diese Erörterung ist in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden und wurde dargelegt.

Ergänzend wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stellungnahmegeber im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) die Abwägung aus der ersten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zusätzlich ergänzend übermittelt, um beiden Behörden einen umfassenden Überblick über die Behandlung der BLDAM-Stellungnahme zu geben.

Mit der Begründung zum aktuell vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde in den Kapiteln 3.3 (Abwägung alternativer Planungsvarianten) und 14 (Auswirkungen auf Kulturgüter) umfassend dargelegt, dass die vom Stellungnahmegeber (und von der Unteren Denkmalschutzbehörde) dargelegten Bedenken ausgeräumt werden können (oder rechtlich nicht belastbar seien) und selbst, wenn sie dies bestünden, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG zu erteilen sei.

Es ist daher für den Plangeber unverständlich, wie das BLDAM mit Verweis auf eben diese in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Erörterungen zu dem vollkommen umgekehrten Schluss kommt, dass an den Bedenken festgehalten werde.

Seitens des BLDAM erfolgt mit seiner nebenstehenden Stellungnahme leider keine konkrete inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung mit den Darlegungen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs (oder zur ebenfalls mitgereichten Abwägungstabelle zur ersten Beteiligung), so dass für die abwägende Gesamtschau für den Plangeber keine Anhaltspunkte dafür bestehen, welche Aspekte aus BLDAM-Sicht anders hätten beurteilt oder gewichtet werden müssen oder welche neuen, weiteren Aspekte in die Abwägung hätten eingestellt werden müssen.

Auch wurden die Bemühungen des Plangebers, dies noch vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stellungnahmegeber zu erörtern, leider seitens des Stellungnahmegebers zurückgewiesen.

Nach erneuter Prüfung der in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Abwägung und Erörterung drängen sich für den Plangebers auch keine fehlenden oder fehlerhaften Bewertungen auf.

In der abwägenden Gesamtschau wird vom Plangeber daher an der Einschätzung festgehalten, dass dem Planvorhaben denkmalschützende/-pflegerische Bedenken nicht entgegengehalten werden können, und für den Fall, dass diese dennoch bestünden, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG in der Gesamtschau aller zu berücksichtigenden Belange zu erteilen sei.

Weitere Erläuterungen können den Kapiteln 3.4, 3.3 und 16 entnommen werden.

Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29:

- Redaktionelle Änderung in textlicher Festsetzung 4.1 in Planbild und Begründung (Vereinfachung)

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

Zusätzlich ergab sich aus der nach der öffentlichen Auslegung in Kraft getretenen Baumschutzsatzung Oberkrämer 2022 das Erfordernis, die textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3 und 5.4 (Grünfestsetzungen) an diese Neuregelungen anzupassen und Änderungen in der Begründung und in den mit dem Planbild verbundenen textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Aus der Abwägung und Anpassung an die Baumschutzsatzung Oberkrämer 2022 resultierende Änderungen der textlichen Festsetzungen und redaktionelle Änderungen sind im Begründungstext der nachfolgenden Auslegungs-/Beteiligungsfassung farblich hinterlegt.

20.4 Erneute öffentliche Auslegung

Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer wurde in ihrer Sitzung am 28.04.2022 der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/2019 „EDEKA- Markt Lindenallee“ im OT Vehlefanz gebilligt sowie seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 PlanSiG beschlossen (Beschluss-Nr. B235/2022).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 PlanSiG

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung lagen während der Auslegungsfrist vom 23. Mai 2022 bis einschließlich 30. Juni 2022 öffentlich aus.

Mit Veröffentlichung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 29 "EDEKA-Markt Lindenallee" im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer vom 13.05.2022 wurde die Öffentlichkeit über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit der Einsichtnahme des Entwurfs

des Bebauungsplans Nr. 29 "EDEKA-Markt Lindenallee" sowie zugehöriger Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer unterrichtet. Über den Inhalt des Entwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Gemeinde Oberkrämer möglich.

Während der Auslegungsfrist ging keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 PlanSiG

Mit Schreiben vom 11. Mai 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 13. Juni 2022 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 gebeten.

Es gingen insgesamt 33 Stellungnahmen ein. Davon gaben 31 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder nicht berührt sind und/oder Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren haben.

Die verbleibenden 2 Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- Festsetzung zu Nistkästen: Festsetzung über die Erfolgskontrolle von Nistkästenmaßnahmen und zu deren Reinigungsintervallen gefordert (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände). Dem wird nicht gefolgt.

Der Hinweis des Stellungnahmegebers ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Die fachlich zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ist in dieses Verfahren involviert.

Die vom Stellungnahmegeber angesprochene Ersatzmaßnahme wird erst dann wirksam, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Kontrolle der erforderlichen Baumfällungen oder bei der Kontrolle des Lebensmittelmarktes vor Rückbau dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden sollten. Ist dies der Fall, ergeht im Regelfall eine Auflage im Rahmen der Baugenehmigung, dass diese durch Nistkästen auszugleichen sind.

Da es sich um eine bauordnungsrechtlich geforderte Maßnahme handeln würde, obliegt die Kontrolle ihrer Durchführung ebenfalls der Baugenehmigungsbehörde. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Seitens der fachlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden die Ergebnisse und Empfehlungen des Umweltberichtes und

Artenschutzgutachtens sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet (siehe Stellungnahmen vom 12.11.2021 und 13.06.2022).

- Denkmalpflege: Kein veränderter Stand sowie denkmalpflegerische Bedenken insbesondere hinsichtlich der ortsuntypischen Baumasse und starken Nähe zur Kirche (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Praktische Denkmalpflege). Dem wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmegeber wiederholt mit seiner Stellungnahme nahezu vollständig den Wortlaut seiner Stellungnahme vom 04.11.2021 zum 1. Entwurf.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Begründungstext zum 2. Entwurf ergänzten Darlegungen gerade zum Denkmalschutz findet nicht statt. Dies bleibt auch für die Abwägung zur Stellungnahme vom 04.11.2021 aus, die mit der Beteiligung zum 2. Entwurf ebenfalls zur Verfügung stand. Inwieweit nach Ansicht des Stellungnahmegebers weiterhin denkmalpflegerische Bedenken, insbesondere wegen der ortsuntypischen Baumasse und der großen Nähe zur Kirche weiterhin bestehen sollen, legt er nicht offen. Mit dem Begründungstext zum 2. Entwurf wird (wie bereits zum 1. Entwurf) umfassend dargelegt, in welcher umfangreichen Weise auf diese Belange mit der Planung eingegangen wird.

Wie bei der Stellungnahme vom 04.11.2021 bleibt mit der nebenstehenden Stellungnahme erneut offen, welche Aspekte aus BLDAM-Sicht anders hätten beurteilt oder gewichtet werden müssen oder welche neuen, weiteren Aspekte in die Abwägung hätten eingestellt werden müssen.

Nach erneuter Prüfung der in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Abwägung und Erörterung drängen sich für den Plangeber auch keine fehlenden oder fehlerhaften Bewertungen auf.

Des Weiteren geht der Stellungnahmegeber mit seiner nebenstehenden Stellungnahme erneut davon aus, dass keinerlei neuerliche planerische Auseinandersetzung seit dem Erstkonzept aus dem Dezember 2019 erfolgt sei. Dem ist nicht so. Mit der Abwägung zur Stellungnahme vom 04.11.2021 und dem Begründungstext zum 2. Entwurf werden ausführlich die seitdem erfolgten Änderungen und Abstimmungsersuche dargelegt (für weiterführende Erläuterungen wird auf den Begründungstext zum 2. Entwurf verwiesen). Auf diese Darlegungen geht der Stellungnahmegeber ebenfalls nicht ein.

In der abwägenden Gesamtschau wird vom Plangeber daher an der Einschätzung festgehalten, dass dem Planvorhaben denkmalschützende/-pflegerische Bedenken nicht entgegengehalten werden können, und für den Fall, dass diese dennoch bestünden, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG in der Gesamtschau aller zu berücksichtigenden Belange zu erteilen sei.

Weitere Erläuterungen können den Kapiteln 3.4, 3.3 und 16 entnommen werden.

Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29:

- Redaktionelle Ergänzung in textlicher Festsetzung 5.4 in Planbild und Begründung
- Redaktionelle Ergänzungen in Planbild (Legende, Rechtsgrundlagen) und in Begründung (Rechtsgrundlagen, Planverfahren, verkehrliche Anbindung Lindenallee)

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

20.5 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

21. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger/Grundeigentümer und der Gemeinde Oberkrämer geschlossen. Sein Regelungsinhalt umfasst vorrangig (Auszug):

- **Gestaltungsverpflichtungen:** Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, zur Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes das Marktgebäude im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und unterschiedlichen Fassadengestaltungen auszuführen, und dies auf Grundlage der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Ansichten (siehe Kapitel 27).
- **Pflanzverpflichtungen:** Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, die mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 geregelten Pflanz- und Herstellungsverpflichtungen (Stellplatzanlage, Baum- und Heisteranpflanzungen) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen und dauerhaft zu erhalten sowie die gepflanzten Bäume bei Abgang zu ersetzen (längstens bis zu 3 Jahre nach vorgenommener Pflanzung).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen 5.5 des vorliegenden Bebauungsplans (Dachbegrünung) und dies spätestens mit der Herstellung der in den textlichen Festsetzungen 5.5 genannten Anlagen (Dachflächen).

- **Verrohrung Burgwallgraben:** Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Kostenübernahme der Verrohrung des Burgwallgrabens.

Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgte mit Datum vom xxxx 02.2022 und somit vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes.

22. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch **Artikel 2** des Gesetzes vom **26. April 2022** (BGBl. I S. **674**).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21)

VI. ANHANG

23. LEP HR: ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Tabelle 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Quelle: Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Mai 2019, Seite 41f.

24. PFLANZENLISTEN 1 BIS 3

Pflanzliste 1 – Laubbäume, heimisch, standortgerecht

min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>
Grau-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste 2 – Laubbäume, heimisch, standortgerecht

min. Hochstamm, 2x / 3x verpflanzt (nach Vorgabe textlicher Festsetzung), Stammumfang 12-14 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i> in Sorten
Zier-Apfel	<i>Malus</i> in Sorten
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste 3 – Heister & Sträucher

Heister: 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 – 100 cm

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Sand-Weide	<i>Salix repens</i>

Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Trauben-Holunder Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Quelle: Umweltbericht Entwurf, Februar 2022, Seite 29

26. PLANUNGSKONZEPT (NOVEMBER 2020)

Liegt als separate Datei bei.

27. PLANVORHABEN: ANSICHTEN & SCHNITTE (MAI & JUNI 2021)

Liegt als separate Datei bei.

28. PLANVORHABEN: VORHABENPLAN (28.01.2022)

Liegt als separate Datei bei.

29. VERTRÄGLICHKEITSANALYSE (SEPTEMBER 2020)

Liegt als separate Datei bei.

31. UMWELTBERICHT (FEBRUAR 2022)

Liegt als separate Datei bei.

32. ARTENSCHUTZGUTACHTEN (MÄRZ 2021)

Liegt als separate Datei bei.

33. BIOTOPKARTIERUNG (AUGUST 2020)

Liegt als separate Datei bei.

34. SCHALLSCHUTZGUTACHTEN (SEPTEMBER 2020)

Liegt als separate Datei bei.

**36. GUTACHTEN ZUR NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG UND ERSCHLIEßUNG – ENTWURF
(SEPTEMBER 2020)**

Liegt als separate Datei bei.