

Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz

Bebauungsplan Nr. 76/2021 "Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139"



Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

hierzu gehört:

Teil 2/2 Umweltbericht,
Fachbeitrag Artenschutz



Satzung
Juli 2022

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung

Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur
Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

Plangrundlage: Amtlicher Lage- und Höhenplan
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Ingenieurbüro Noffke + Berteit
Berliner Straße 64 a
16540 Hohen Neuendorf

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	4
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2. Ziel und Zweck der Planung	7
3. Übergeordnete Planung	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	7
3.2 Regionalplanung	10
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	10
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	11
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	12
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	13
4.2.1 Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“	13
4.2.2 VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet A Am Gesundbrunnen, Plangebiet B Am Kienluch	15
5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	20
5.1 Bisherige bauliche Nutzung des Plangebietes	20
5.2 Übersicht Bestand 2021	23
5.3 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	24
5.4 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	25
6. Erschließung	26
6.1 Straßenseitige Erschließung	26
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	27
6.3 Ruhender Verkehr	27
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	27
6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	30
6.6 Abfallentsorgung	35

7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	35
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	35
7.1.1	Planungskonzept	35
7.1.2	Geplante straßenseitige Erschließung	37
7.1.3	Geplante Niederschlagsentwässerung	39
7.2	Planungsalternativen	42
7.2.1	Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche	42
7.2.2	Planungsalternative Lage der geplanten Erschließungsstraße auf der Ostseite des Plangebietes	42
7.2.3	Planungsalternative Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche	43
7.2.4	Planungsalternative Fläche für die Landwirtschaft zur Festsetzung der geplanten Streuobstwiese im rückwärtigen Teil des Plangebietes	43
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	42
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	42
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	43
8.2.1	Grundflächenzahl	43
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	44
8.3	Geschossfläche	45
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	46
8.4.1	Bauweise	46
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	46
8.5	Mindestgrundstücksgröße	46
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	47
8.7	Geplante private Straßenverkehrsfläche	47
8.8	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
8.8.1	Erhaltung eines Baumes	47
8.8.2	Streuobstwiese mit einfassender Hecke	48
8.8.3	Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken	50
8.8.4	Anpflanzen von Bäumen auf der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche	50
8.8.5	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	51
8.8.6	Durchschlupffähige Einfriedungen	51
8.9	Nachrichtliche Übernahmen	51
9.	Flächenbilanz	51
10.	Durchführung der Planung	52
11.	Auswirkungen der Planung auf kommunale, private und öffentliche Belange	53
12.	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft und auf die angrenzende Unternehmensflurbereinigung Vehlefan	54
Rechtliche Grundlagen, Quellen		55
Bebauungsplan Nr. 76/2021 "Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139" OT Vehlefan		57
	Textliche Festsetzungen	57
	Planzeichnung	60
	Planzeichenerklärung	61
Anlage		62
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	62
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (Gehölzschutzsatzung)	64

Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

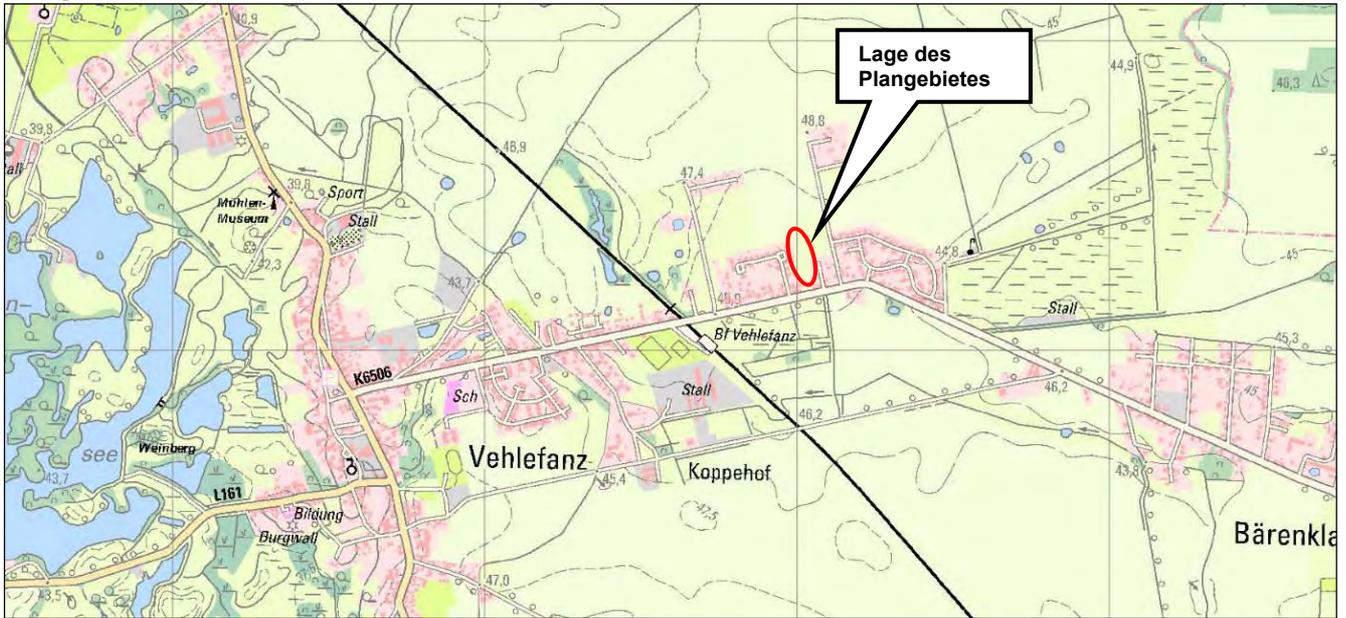
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.420 Einwohner (31.Dezember 2021). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz nördlich der Bärenklauer Straße zwischen den Wohngebieten Gesundbrunnen und „Am Kienluch / Vogelsang“

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übersichtsplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Amtlicher Lage- und Höhenplan
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Ingenieurbüro Noffke + Berteit, Hohen Neuendorf



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,2 ha umfasst die Grundstücke an der Bärenklauer Straße 137 und 139 in der Gemarkung Vehlefanzen Flur 5 Flurstücke 102, 103, 106, 107, 108 110 und 111 gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

2. Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer und entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Zur Entwicklung einer ortsüblichen Bebauungsdichte und Siedlungsstruktur im Plangebiet sind hierfür insbesondere folgende Festsetzungen geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- maximal 2 Vollgeschosse
- 700m² Mindestgrundstücksgröße

Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 23.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
 (...)

Berücksichtigung:

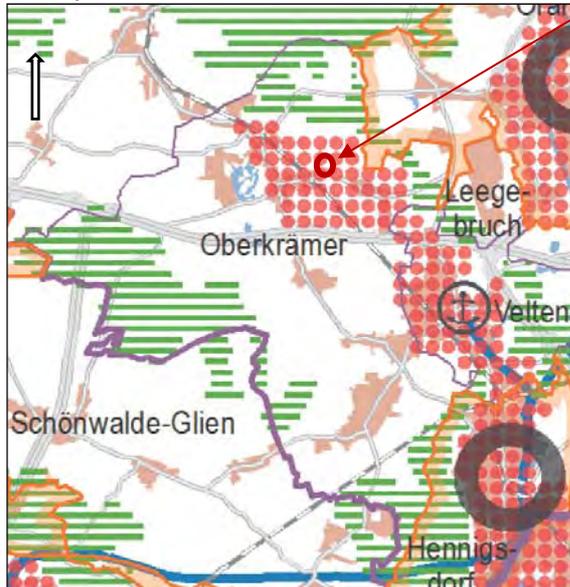
Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den o. g. Rechtsgrundlagen nachfolgend ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung relevant:

• Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Der Standort des Planvorhabens liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



Standort Planvorhaben

Festlegungen



Mittelzentrum
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund
Z 6.2

Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

➤ Strukturräume

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungachsen

Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer

➤ Siedlungsentwicklung

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(...)

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des **Gestaltungsraumes Siedlung** gemäß **Ziel Z5.6 LEP HR**. Hiermit entspricht es auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**.

Das Plangebiet umfasst einen Teil einer Lücke am Landschaftsraum, der an 2 Seiten umgeben ist von Wohnsiedlungsgebietsflächen. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist nur ca. 450m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan entfernt. Am Bahnhof Vehlefan befindet sich auch ein Haltepunkt von Regionalbuslinien. Somit entspricht die vorliegende Planung auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** (Erschließung durch schienengebundenen und weiteren ÖPNV)

Im Ortsteil Vehlefan sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Haus der Generationen) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden. Der **Grundsatz 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

➤ **Freiraumentwicklung****Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Mit der Aufnahme der vorhandenen Siedlungskante durch das geplante Wohngebiet und Festsetzung des außerhalb der Siedlungskante liegenden Teiles des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen.

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Freiraumverbundes. **Ziel 6.2 LEP HR** steht ebenfalls nicht entgegen.

➤ **Klima, Hochwasser und Energie****Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet. (siehe unter 7.1.3)

Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.08.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 23.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

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

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

3.2 Regionalplanung**3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)

(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)

- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

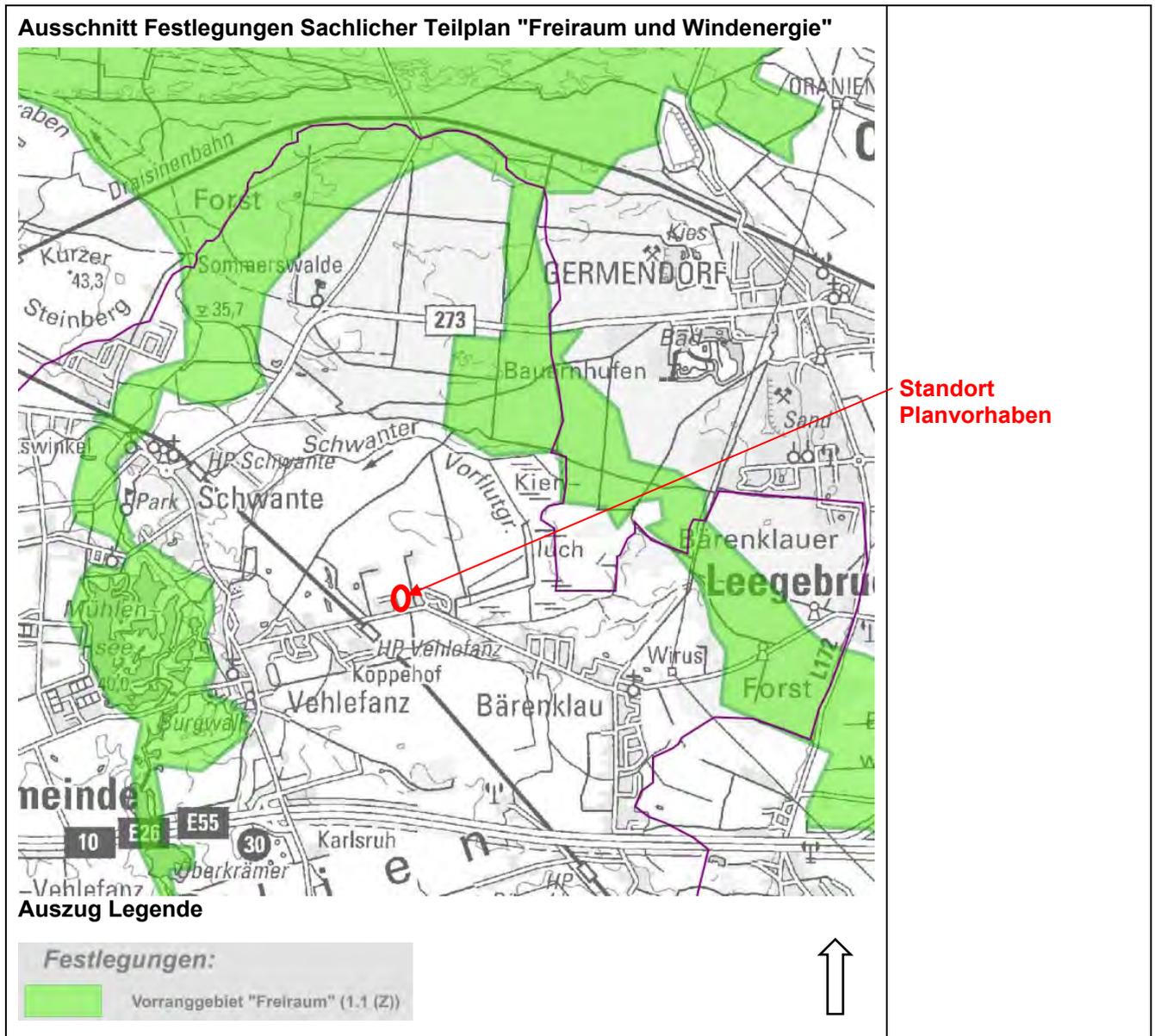
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)

- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:



Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Nach dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

Die Bündelungsfunktion 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.

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

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.

Die vorliegende Planung dient der Stärkung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz**. Sie entspricht somit dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte". Die Grundsätze **G 2 Sicherung und**

Stärkung der Bündelungsfunktion und G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.
 Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.
 Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 16.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
 - *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
 - *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*
 - *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021*
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/2021 "Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.
 Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,2 ha großen Fläche im Osten der Ortslage Vehlefanz als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 15 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.
 Die Ortslage Vehlefanz übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Da Oberkrämer zu den Achsengemeinden des Berliner Umlandes gehört, befindet sich der Grundfunktionale Schwerpunkt in diesem Fall ohnehin innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Insofern ist die Planung funktionsgerecht. Weitergehende Belange der Regionalplanung werden nicht berührt."*

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt des bisherigen Flächennutzungsplans Gemeinde Oberkrämer (März 2008) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Legende (Auszug)

Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Wohnbauflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

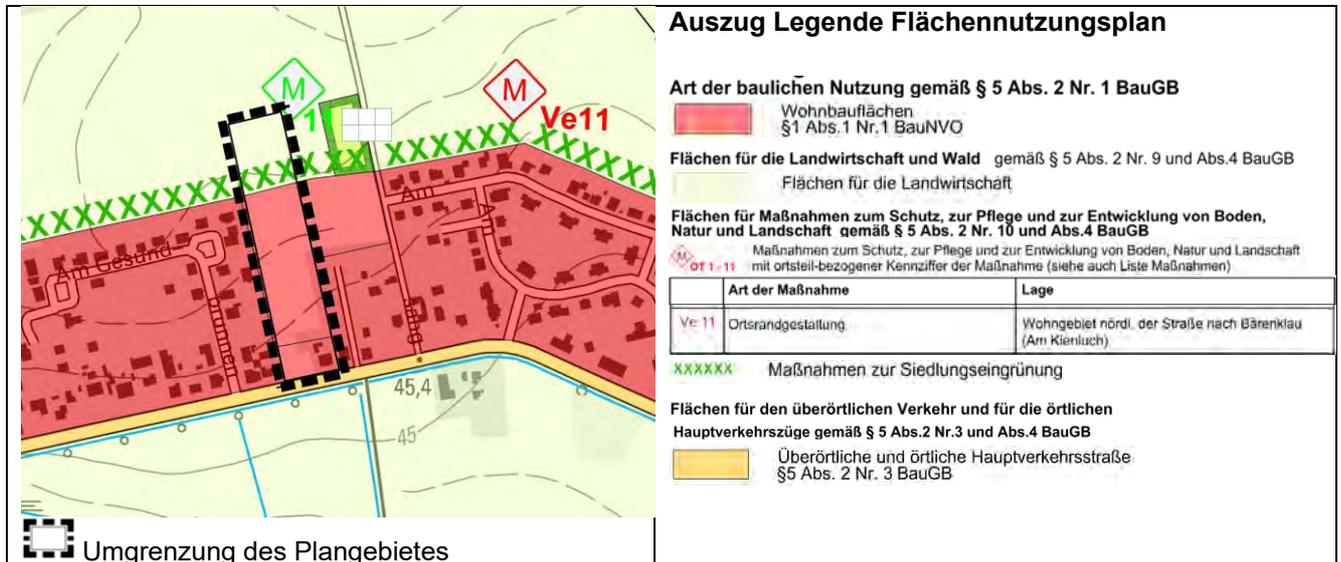
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Spalte nebenan)

Ortsrandbegrünung

Der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (vor 2022) stellte das Plangebiet bis zur rückwärtigen ortsüblichen Siedlungsgrenze als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Teil des Plangebietes außerhalb der ortsüblichen Siedlungsgrenze war als Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine Ortsrandbegrünung dargestellt. Die Maßnahme M11 im OT Vehlefan bezog sich auf die Ortsrandgestaltung (Wohngebiet nördlich der Straße nach Bärenklau (Am Kienluch)).

Ausschnitt geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)



Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020) stellt das Plangebiet ebenfalls bis zur rückwärtigen ortsüblichen Siedlungsgrenze als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Teil des Plangebietes außerhalb der ortsüblichen Siedlungsgrenze ist auch hier als Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine Siedlungseingrünung dargestellt. Die Maßnahme M11 im OT Vehlefan bezieht sich auf die Ortsrandgestaltung (Wohngebiet nördlich der Straße nach Bärenklau (Am Kienluch)).

Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist im hier vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung eines Wohngebietes einschließlich der zugehörigen Erschließung geplant. Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernden Maßnahmen (Siedlungseingrünung) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Streuobstwiese mit einfassender freiwachsender Hecke geplant.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist sowohl aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch aus den Darstellungen des neu aufgestellten geänderten Flächennutzungsplanes gemäß §8(2) BauGB entwickelt.

4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

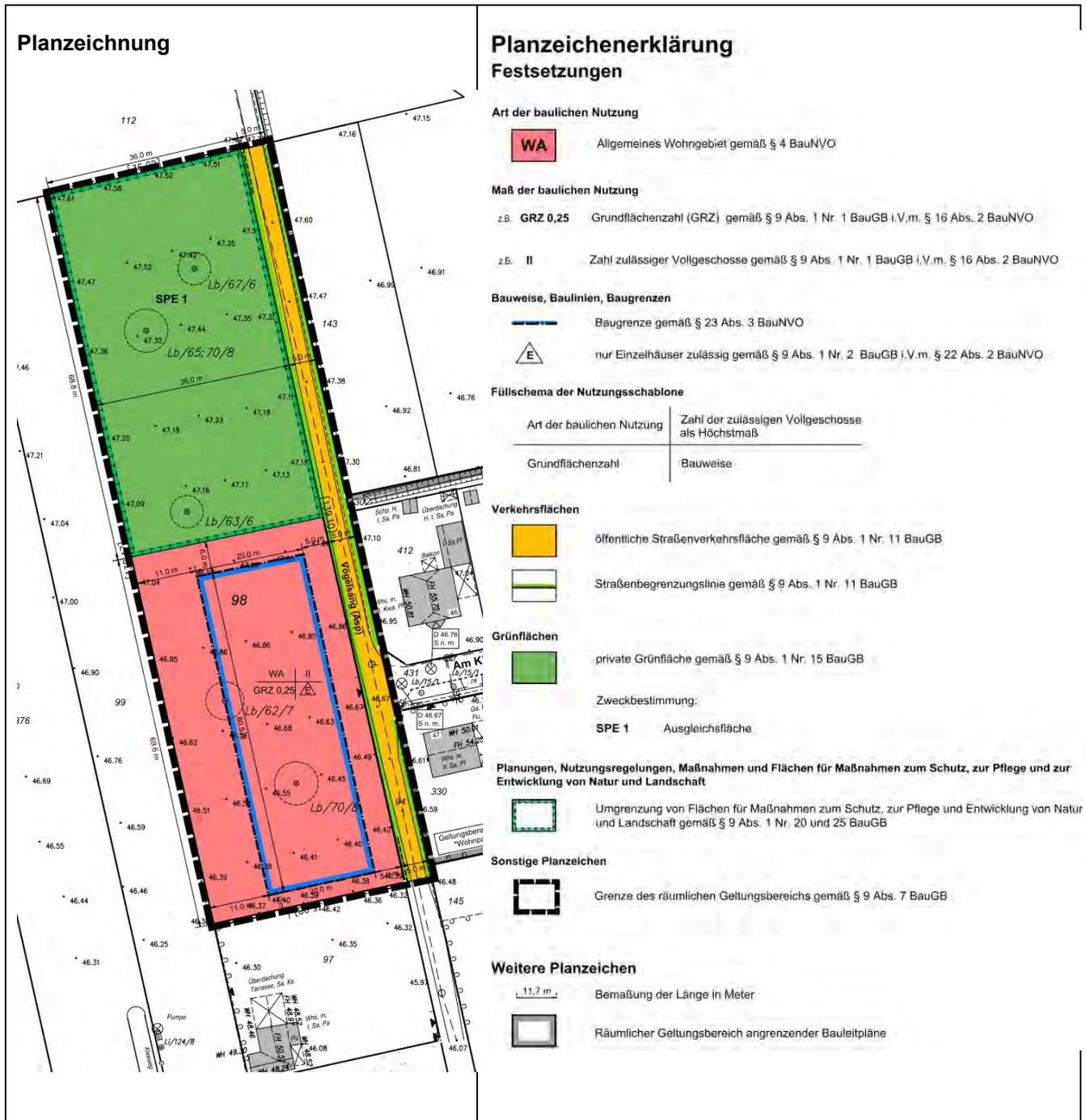
Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.

Für die Umgebung des Plangebietes, jedoch nicht unmittelbar angrenzend, bestehen folgende Bebauungspläne (siehe auch Übersichtsplan unter 5.2):

4.2.1 Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ liegt ca. 35m östlich des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ (Dr. Szamatolski + Partner GbR, Berlin, 09/2020) trifft folgende Festsetzungen:



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG
6. Die Ausgleichsfläche „SPE 1“ ist durch Einsaat einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen und als Obstwiese anzulegen. Je angefangene 100 m² Ausgleichsfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Sortierung 10/12 in regionalen, alten Apfel- und Birnensorten zu pflanzen (mindestens 25 Obstbäume). Die Obstwiese ist dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
8. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Tiefe der geplanten Wohngebietsfläche, zur Bauweise und Mindestgrundstücksgröße sowie zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen entsprechen inhaltlich den Festsetzungen im nahe gelegenen Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“.

4.2.2 VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet A Am Gesundbrunnen, Plangebiet B Am Kienluch

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" hat folgende Lage und Abstände zum hier vorliegenden Plangebiet:

- VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet A Am Gesundbrunnen mit ca. 3m Abstand westlich des Plangebietes
- VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet B Am Kienluch mit ca. 35m Abstand östlich des Plangebietes

ZEICHENERKLÄRUNG
(Planzeichenverordnung von 18.12.1990)

1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

 Reines Wohngebiet
(§3 Abs 2. BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
GFZ Geschößflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
I II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO)

— · — · — Baugrenze (23 Abs. 3 Bau NVO)

 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr 11 und Abs. 6 BauGB)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

 Straßenverkehrsfläche (Mischverkehr)
G/R-WEG Flächen für den Geh- und Radverkehr
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr 12 und 14 BauGB)

 Trafostation
 Vorübergehende Abwasserlagerung

M Fläche für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen.

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr 13 und 14 BauGB)
Unterirdische Leitungen
Zweckbestimmung:

◀—◇—◇—◇— Vorhandene Leitung
◀—◇—◇—◇— Vorgeschlagene Leitung

W Wasser
AW Abwasser

7 Flächen für die Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
(§9 Abs. 1 Nr 16 BauGB)

 Regenrückhaltebecken/Versickerbecken

8 Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr 15 BauGB)

 Spielplatz
 Öffentliche Grünflächen

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr 20,25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Sonstige Bepflanzungen im privaten Grundstücksgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 Bau GB)

Erhaltung:

 Bäume

10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
(§9 Abs. 7 BauGB)

 Bezeichnung der Teilgebiete
STRASSE A Bezeichnung der Anliegerstraßen
- - - - - Geplante Grundstücksgrenze
 Querschnitt der Straße (m)

Baugestaltung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 und 8 Nr 3 BbgBO)

SD Steildach 35-70° (Textliche Bestimmung Nr.6)

 Firstrichtung

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes(Textliche Bestimmung Nr 11.)
(§9 Abs. 1 Nr 24 und Abs.4 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschöße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform


GEV Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Vehlefanz GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

INDEX	ANZ	REVIDIERUNG	08.02.95	RAM
			16.01.95	RAM
			DATUM	SEIN

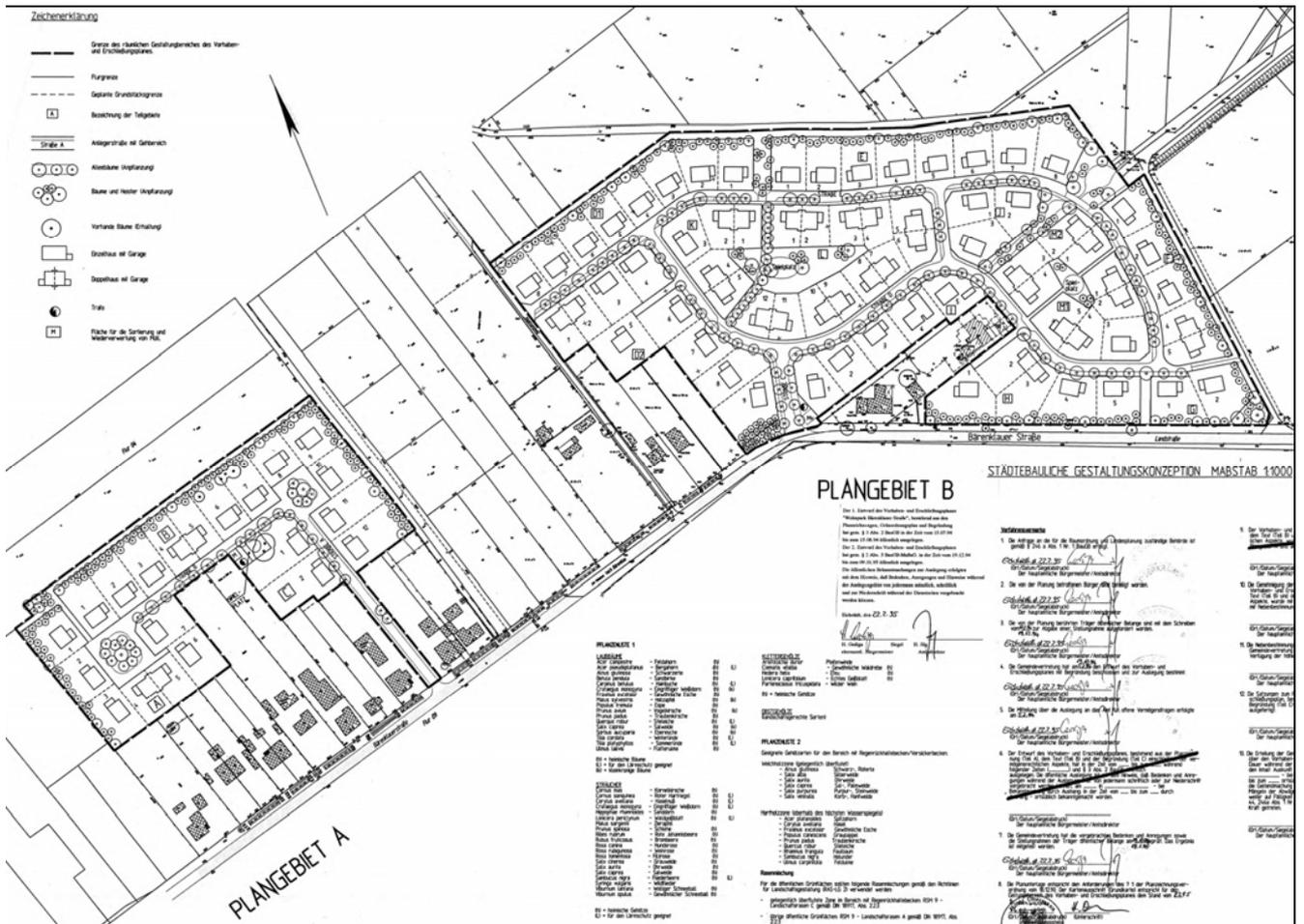
VBB VIAK
Internationales Handelazentrum
POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin

WOHN-PARK BÄRENKLAUER STRASSE
VEHLEFANZ
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN TEIL A
PLANZEICHNUNG M 1:1000

BEARBEITET/ENTWURFFREIHALTUNG
G. MURNEKS V. RAMSTEEDT 91659
ORT DATUM BERLIN 12.12.1994
Virelia Fauschke

NR 01 A

Vorhaben- und Erschließungsplan - Gestaltungskonzept



Textliche Festsetzungen

<p>Angabe der Rechtsgrundlagen:</p> <p>Die Rechtsgrundlagen für die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I 1994 S. 3486); - das 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WobauErLG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622); - die 4. Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); - § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994); - die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58). 	<p>4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 8 Nr. 3 BbgBO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Nr. 1 BauNVO. Für Teilbereiche sind weitere Pflanzbindungen vorgesehen (siehe Pkt. 9). - In den öffentlichen Grünflächen sind im Plangebiet A ein Spielplatz, im Plangebiet B zwei Spielplätze für Kleinkinder anzulegen. <p>5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Die geplanten Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche für Kfz, Fußgänger und Fahrräder) festgesetzt.</p> <p>6. Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 8 Nr. 3 BbgBO</p> <p>Gestaltung der Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Material und Gestaltung der Bebauung haben sich der örtlichen Bauart - wie in den nachfolgenden Absätzen angegeben - anzupassen. - Steildächer, 35 - 70°. Einheitliche Dachneigungen für Hauptgebäude und Nebengebäude. - Nebengebäude sind mit den Hauptgebäuden entsprechenden Dachformen auszuführen. Flachdächer sind nicht zugelassen. - Für die Dachdeckung sind hauptsächlich Tonziegel und -platten in Rottönen oder in Ausnahmefällen Betondachsteine zu verwenden, die in ihrer Farbgebung dem originalen Naturrot nahe kommen. Auf den nach Südosten bis Westen zugewandten Seiten sind jedoch Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen zugelassen. Für Nebengebäude können auch Blechfalzdächer in gleicher Farbe wie das Hauptdach zugelassen werden. - Gauen sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken. <p>7. Mindestmaß der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Größe der Parzellen für Einzelhäuser darf 600 m², die für Doppelhäuser 400 m² nicht unterschreiten.
<p>TEXTLICHE BESTIMMUNGEN</p> <p>1. Umfang des Vorhabens</p> <p>Das Bauvorhaben umfaßt einen Wohnpark mit 58 Einzelhäusern und 17 Doppelhäusern.</p> <p>2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO</p> <p>Reines Wohngebiet (WR)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulässig sind Wohngebäude. <p>3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 und 20 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulässige Gebäudehöhe über Straßenebene: 3,70 m max. Gebäudehöhe -GH- bei einem festgesetzten Vollgeschoss, 6,70 m max. Gebäudehöhe -GH- bei zwei festgesetzten Vollgeschossen als Höchstgrenze. Als Gebäudehöhe gilt das Maß H analog zu § 6 (4) BbgBO. - Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschößfläche mitzurechnen. 	

<p>8. Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB iVm. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine geeignete Fläche zur Aufstellung von Behältern für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfall ist in den angewiesenen Bereichen anzuordnen. - Das Oberflächen- und Dachwasser ist in den Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Grünflächen bzw. im Grabensystem zu versickern. - Im Plangebiet B ist in der angewiesenen Fläche ein Regenrückhaltebecken / Versickerbecken anzuordnen. Die Bepflanzung bezieht sich auf den beigefügten Grünordnungsplan. - Bis auf Fertigstellung der Abwasserkanalisation ist das Abwasser 1) in Sammelgruben aufzufangen und abzufahren oder 2) in eine Kleinkläranlage zu reinigen. <p>9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB</p> <p>9.1 Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.</p> <p>9.2 Zu erhaltende Bäume sind zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen gemäß DIN 18920/RAS-LG 4 zu schützen.</p> <p>9.3 Die Straßen sind wie folgt einheitlich mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straße A: Auf der Strecke durch die Neubebauung sind einseitig auf der Westseite ca. alle 9 m kleinkronige Bäume zu pflanzen. Auf der 80 m langen Strecke durch die vorhandene Einzelhausbebauung ist die dort stehende Hecke entlang der Westseite zu erhalten. In dem Wendehammer sind 1 großkroniger Baum und 5 Kleinkronige Bäume zu pflanzen. • Straße B: Entlang der Südseite der Straße sind einseitig ca. alle 40 m großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Dazwischen sind ca. alle 10 m kleinkronige Bäume zu pflanzen. In dem Wendehammer sind 1 großkroniger Baum und 9 Kleinkronige Bäume zu pflanzen. • Straße C: Entlang der Straße sind ca. alle 9 m beidseitig kleinkronige Bäume zu pflanzen. • Straße D: Entlang der Südseite der Straße sind einseitig ca. alle 40 m großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Dazwischen sind ca. alle 10 m kleinkronige Bäume zu pflanzen. • Straße E: Entlang der Straße sind einseitig auf der Süd- bzw. Westseite jeweils pro 100 laufende Meter Straße 9 kleinkronige und 2 großkronige Bäume zu pflanzen. • Gehweg zwischen den Teilgebieten K und L: Entlang der Ostseite sind alle 6 m kleinkronige Bäume zu pflanzen. <p>9.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Krautschicht von Wiesengräsern und -kräutern auszubilden und extensiv zu pflegen.</p> <p>In den Flächen sind Laubbäume und -gehölze einheimischer, standortgerechter Arten laut Pflanzliste 1 wie folgt anzupflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche nördlich vom Teilgebiet A: Pflanzung einer Baumgruppe mit 3 Hochstamm-bäumen und 5 Heistern. • Zentrale Grünfläche mit Spielplatz zwischen den Teilgebieten K und L: Pflanzung von 2 - 3 Baumgruppen mit insgesamt 3 großkronigen Hochstamm-bäumen und 12 Heistern. • Grünstreifen zwischen Teilgebiet D1 und E: Pflanzung von 15 Heistern. • Zentrale Grünfläche mit Spielplatz im Teilgebiet M: Pflanzung von 3 Hochstamm-bäume und 6 Heistern. • Grünfläche südöstlich vom Teilgebiet G: Pflanzung einer Baumgruppe mit 3 großkronigen Hochstamm-bäumen und 5 Heistern als Unterpflanzung. • Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Plangebiet B: Anlage von überbegleitender Vegetation mit insgesamt 6 großkronigen und 6 kleinkronigen Hochstamm-bäumen; zusätzlich 15 Heister (Arten siehe Pflanzliste 2). • Grünfläche südlich vom Teilgebiet D2: Pflanzung von 15 Heister. • Die Flächen für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen sind mit Hecken zu umgeben. 	<p>9.5 An den zur offenen Landschaft zugewandten Seiten ist auf der Grundstücksfläche in einer Breite von 6 m eine Randbepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 auszubilden. Diese ist von der Grundstücksgrenze nach innen wie folgt auszubilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zweireihige, freiwachsende Hecke von Laubgehölzen mit einzelnen Überhältern. Reihenabstand 1,4 m. Anpflanzung im Verband. Pro 100 m² sind jeweils 5 Heister und 10 Sträucher zu pflanzen. - Obstbäume, 3 pro Grundstück. <ul style="list-style-type: none"> • Außerhalb der Randbepflanzung sind entlang der Nordgrenze des Plangebietes A sowie der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes B auf öffentlicher Fläche 2 - 3 m breite Saumbiotope mit Gras- und Wildkrautarten auszubilden. • Die Randbepflanzungen sind stufig und artenreich aus Gehölzen standortgerechter und heimischer Arten laut Pflanzliste 1 auszubilden. Die am Gebietsrand im Plangebiet A schon vorhandenen Laubbäume und -gehölze sind zu erhalten und in die Randbepflanzung zu integrieren. <p>9.6 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung von Einzelbäumen einschließlich Alleebäumen: <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Hochstamm-bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25 (Allee, großkronige Bäume) und 16/18 (Allee, kleinkronige Bäume). - Die Bäume im Straßenbereich sind mit Baumschutzbügeln zu versehen. Die Baumscheiben sollen mindestens 2,5 x 2,5 m betragen. • Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken: <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Bäumen als Überhälter mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 sowie Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträu-chern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch. <p>9.7 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>9.8 Als Einfriedungen sind straßenseitig nur Hecken zulässig.</p> <p>9.9 Für die Stellplätze und Fußwege sind Oberflächenbelege mit mindestens 75% Fugenanteil zu verwenden.</p> <p>10. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pkw-Stellplätze für den Wohnbedarf sind innerhalb der privaten Grundstücks-flächen anzuordnen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. <p>11. Maßnahmen für den Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>In den bezeichneten Flächen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein Lärmschallschutzmaß von mindestens 35 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen.</p>
--	---



GEV Grundstücksentwicklungsgesellschaft Vehlefanz GmbH Tretbuser Straße 50 15517 Fürstenwalde	INDEX	ANZ	REVIDIERUNG	GEHÄSS KONSULTATION MIT DEM LANDESPLANUNGSAMT	08.02.95	RAM
					16.01.95	RAM
					DATUM	SIGN.
VBB VIAK Internationales Handelazentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin	WOHN-PARK BÄRENKLAUER STRASSE VEHLEFANZ					
BAUBEWILLIGUNGSZEICHEN G. MURNEKS V. RAHMSTEDT 91659	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN TEIL B STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSKONZEPTION TEXTUELLE FESTSETZUNGEN M 1:1000					
ORT DATUM BERLIN 12.12.1994 <i>V. Rahmstedt</i>	01 B					

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der westlich des Plangebietes gelegene VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" (VBB VIAK, Berlin, 1994 / 1995) setzt in seinem Geltungsbereich ein reines Wohngebiet fest, das zwischenzeitlich realisiert wurde. Das hier vorliegend geplante allgemeine Wohngebiet dient ebenfalls der Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie, in begrenztem Umfang, auch das Wohnen ergänzenden Nutzungen. Da beide Baugebiete dem Wohnen dienen, ist nicht mit planungserheblichen Immissionsschutzkonflikten auf Grund der Benachbarung der beiden Wohngebiete zu rechnen.

Der westlich des Plangebietes gelegene VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" (VBB VIAK, Berlin, 1994 / 1995) setzt in seinem Geltungsbereich eine GRZ von 0,2 bzw. 0,3 fest. Im hier vorliegenden Bebauungsplangebiet ist eine GRZ 0,25 geplant, die dem Rahmen der benachbarten Bebauungsdichte entspricht.

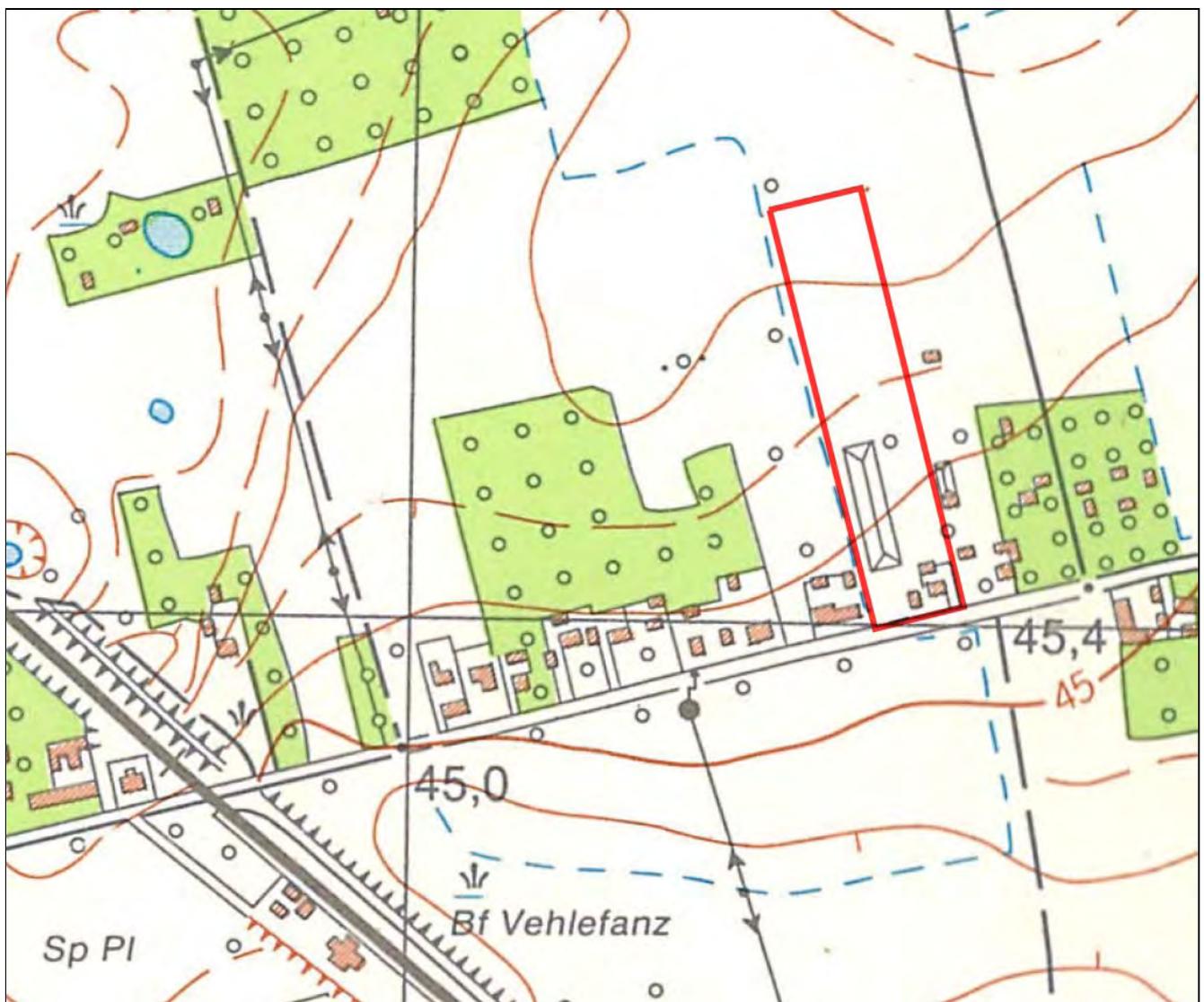
Die vorliegend geplante Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschossen nach der heute geltenden Vollgeschossregelung liegt ebenfalls im Rahmen der Festsetzung von 1 bzw. 2 Vollgeschossen im Baugebiet des westlich benachbarten VEP. Dort gilt jedoch noch eine frühere Vollgeschossregelung, nach der nicht alle Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, auch als Vollgeschosse anzurechnen sind.

Im vorliegenden Plangebiet ist, ebenso wie im westlich benachbarten VEP-Gebiet, eine offene Bauweise geplant. Während jedoch im westlich benachbarten VEP-Gebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und weder eine Mindestgrundstücksgröße noch eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt sind, sind im hier vorliegenden Bebauungsplan nur Einzelhäuser zulässig, die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700m² und es ist nur 1 Wohnung, ausnahmsweise zuzüglich einer untergeordneten Einliegerwohnung, je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das neu geplante allgemeine Wohngebiet sich sehr gut in die umgebenden Wohngebiete einfügen wird und insbesondere bezüglich der Nutzungsdichte keine städtebaulichen Konflikte in Bezug auf die umgebenden Wohngebiete vorbereitet werden.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Bisherige bauliche Nutzung des Plangebietes

Ausschnitt Topografische Karte 1983

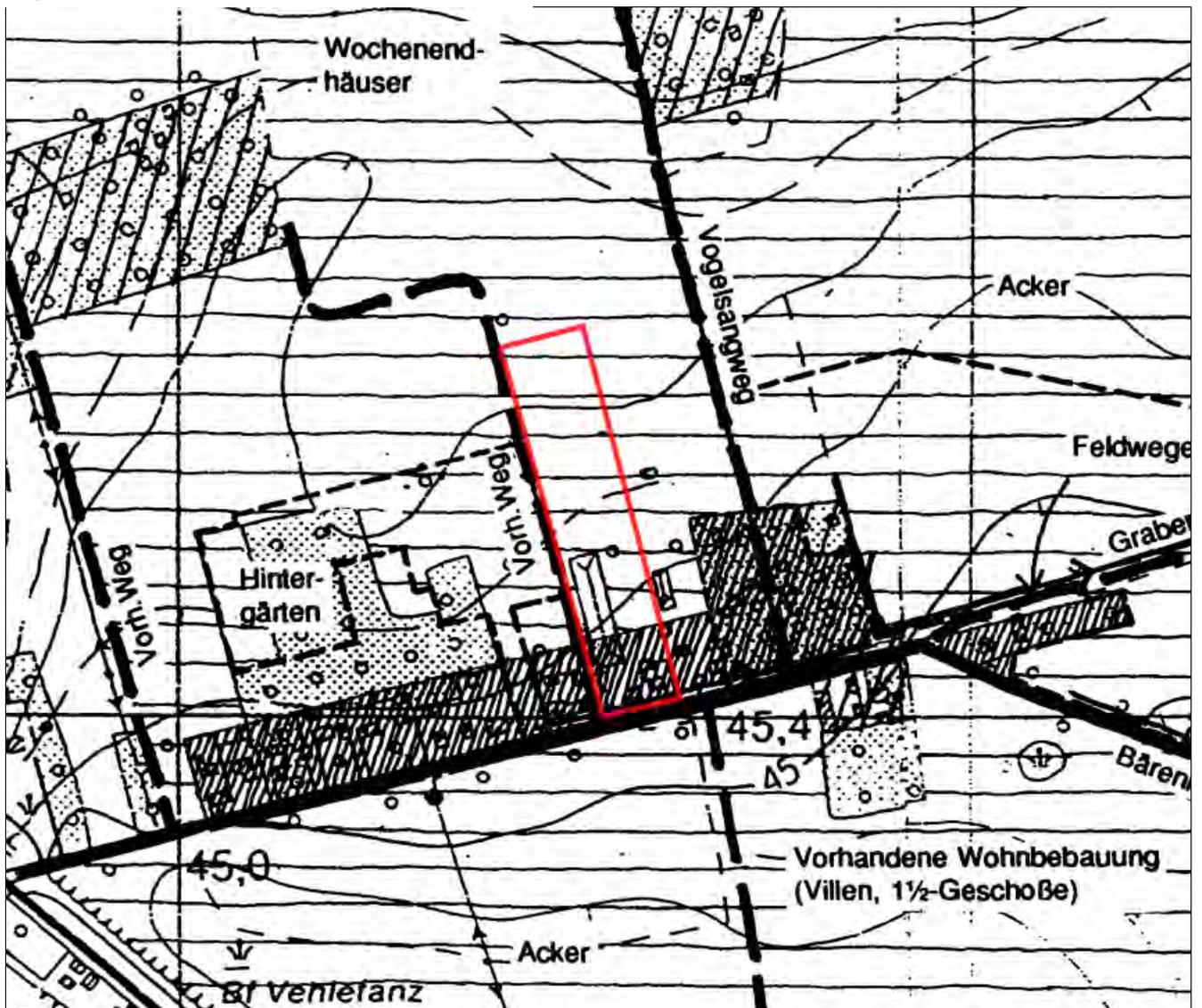


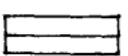
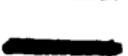
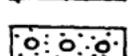
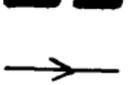
mit ergänzender Darstellung der Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

Gemäß Darstellung der vorstehenden topografischen Karte war das Plangebiet mit einem Wohngebäude mit Nebengebäuden und einem Gewächshaus bebaut.

Vorhaben- und Erschließungsplan - Teil C WOHN-PARK BÄRENKLAUER STRASSE IN VEHLEFANZ
 Begründung (VBB VIAK, Berlin 1994 / 1995)

Fig. 4 FLÄCHENNUTZUNG UND BEBAUUNG



	Einfamilienhäuser		Acker
	Wochenendhäuser		Straße
	Hintergärten		Weg
			Graben

 mit ergänzender Darstellung der Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

In der Analyse 1994 / 1995 ist im Plangebiet nahe der Bärenklauer Straße eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus und im anschließenden Grundstücksteil ein Gewächshaus dargestellt. Im Übrigen ist das Plangebiet als Acker dargestellt.

Das Grabenflurstück westlich des Plangebietes, unter welchem sich ein verrohrter Graben befindet, ist als Weg dargestellt.



Foto Ludwig 1995

 Umgrenzung des Plangebietes

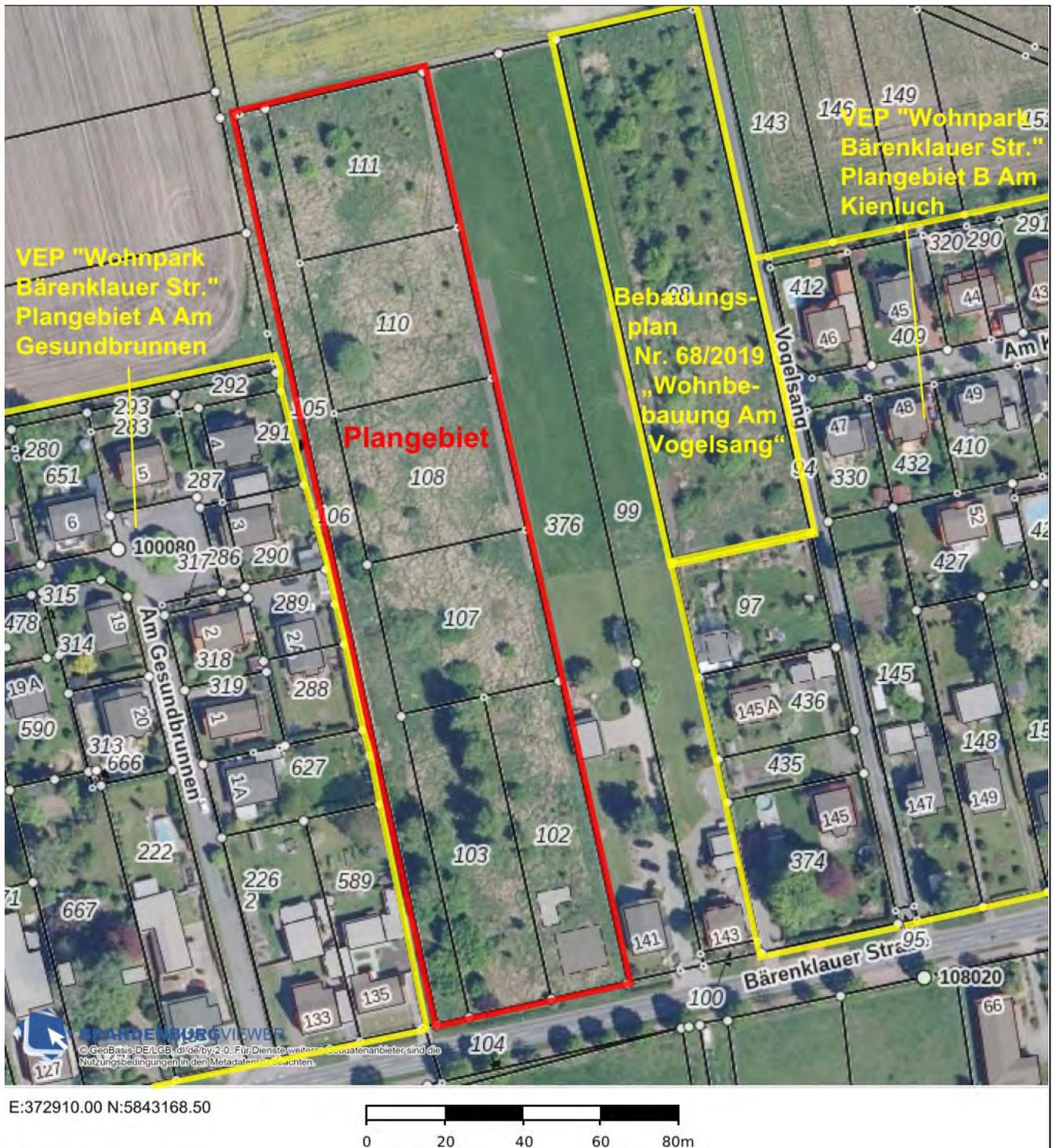
Bis ca. 2010 war im Südosten Plangebiet eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude vorhanden. Die betreffende Bebauung ist in der Liegenschaftskarte noch dargestellt. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich oberhalb der Geländeoberfläche beseitigt.



Foto Ludwig 2010

 Umgrenzung des Plangebietes

5.2 Übersicht Bestand 2021



Bis ca. 2010 war im Südosten des Plangebietes eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude vorhanden. Die betreffende Bebauung ist in der Liegenschaftskarte noch dargestellt. Die Bebauung wurde oberhalb der Geländeoberfläche beseitigt.

Mit Stand 2021 umfasst das Plangebiet eine Ruderalfläche mit geringem Gehölzbestand. (siehe hierzu unter U2.a)4.)

Im Westen grenzt an das Plangebiet ein ca. 3m breites kommunales Flurstück, unter dem sich ein verrohrter Graben befindet (siehe unter 6.4). Weiter östlich schließt sich die Wohnbebauung Am Gesundbrunnen an.

Östlich des Plangebietes befinden sich 2 Flurstücke, die im straßennahen Bereich der Bärenklauer Straße mit Wohnbaunutzungen und Nebengebäuden bebaut sind und in den rückwärtigen Grundstücksteilen Scherrasen aufweisen.

Weiter östlich schließt sich die Bebauung Am Vogelsang und Am Kienluch an. Eine Teilfläche östlich der Straße Am Vogelsang, nordöstlich des Plangebietes, ist noch unbebaut. Hierfür wurde der **Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“** aufgestellt, der 2020 in Kraft trat. (siehe unter 4.2)

Die Umgebung des Plangebietes ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt, die auf der Grundlage des VEP "Wohnpark Bärenklauer Str." Plangebiet A Am Gesundbrunnen, Plangebiet B Am Kienluch (siehe unter 4.2) in den vergangenen 25 Jahren entstanden ist.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bärenklauer Straße. Nördlich des Plangebietes und südlich der Bärenklauer Straße befinden sich Flächen für Landwirtschaft.

5.3 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung



Südlicher Teil des Plangebietes (früher bebauter Bereich) mit Haselsträuchern



Mittlerer Teil des Plangebietes mit aufgewachsenen (teils abgestorbenen) Birken entlang des Fundaments des früheren Gewächshauses



Ablagerungen von Gartenabfällen im westlichen Teil des Plangebietes



Ablagerungen von Gartenabfällen im östlichen Teil des Plangebietes



ruderales Hochstaudenflur /Landreitgras im Osten des Plangebietes



ruderales Hochstaudenflur /Landreitgras / Scherrasen im Osten des Plangebietes



ruderele Hochstaudenflur /Landreitgras und Schleen im nördlichen Teil des Plangebietes



ruderele Hochstaudenflur /Landreitgras und Schleen im nördlichen Teil des Plangebietes



ruderele Hochstaudenflur /Landreitgras im mittleren Teil des Plangebietes



ruderele Hochstaudenflur (Brennnessel/Goldrute/Landreitgras und einzelne Gehölze im mittleren Teil des Plangebietes, durch Wildschweine aufgebrochene Fläche

5.4 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Einfamilien-Wohnhäuser geprägt. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss ggf. in einem Dachraum befindet. Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen Gestaltungsspielraum auf. Nördlich grenzt das Plangebiet an Fläche für die Landwirtschaft, auf der sich nordwestlich des Plangebietes eine Jagdkanzel befindet.



Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße westlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße östlich des Plangebietes



Bebauung westlich des Plangebietes Am Gesundbrunnen



Blick vom Plangebiet nach Ost zur Bebauung Am Vogelsang / Am Kienluch



Bebauung westlich des Plangebietes Am Gesundbrunnen



Blick vom Plangebiet nach Ost zur Bebauung Am Vogelsang / Am Kienluch



landwirtschaftliche Fläche nördlich des Plangebietes



Blick vom Plangebiet zur Jagdkanzel nordwestlich des Plangebietes

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bärenklauer Straße, die eine Kreisstraße (K6506) ist. Die Bärenklauer Straße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, Straßenlaternen und einseitigem Gehweg auf der dem Plangebiet abgewandten Straßenseite ausgebaut. Der Straßenbaumbestand an der Bärenklauer Straße befindet sich im Bereich des Plangebietes ebenfalls auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Auf der Straßenseite des Plangebietes ist ein kleiner aufgewachsener Baum (Apfelbaum) im Bereich des Plangebietes vorhanden.



Bärenklauer Straße angrenzend an das Plangebiet,
Blick nach West



Bärenklauer Straße angrenzend an das Plangebiet,
Blick nach Ost

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist nur ca. 450m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanzen entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn in Richtung Hennigsdorf, von wo aus Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.

Darüber hinaus verkehrt von hier aus die Regionalbuslinie 800 in Richtung S-Bahnhof Oranienburg, von wo aus ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.

Der Regionalexpress nach Berlin Gesundbrunnen verkehrt ebenfalls auf der Strecke, an der der Haltepunkt Vehlefanzen liegt. Um den Regionalexpress nach Berlin nutzen zu können, ist es jedoch derzeit erforderlich, zuerst in entgegengesetzter Richtung zum Haltepunkt Kremmen zu fahren, da der Regionalexpress gegenwärtig nicht am Haltepunkt Vehlefanzen hält, sondern hier durchfährt.

6.3 Ruhender Verkehr

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

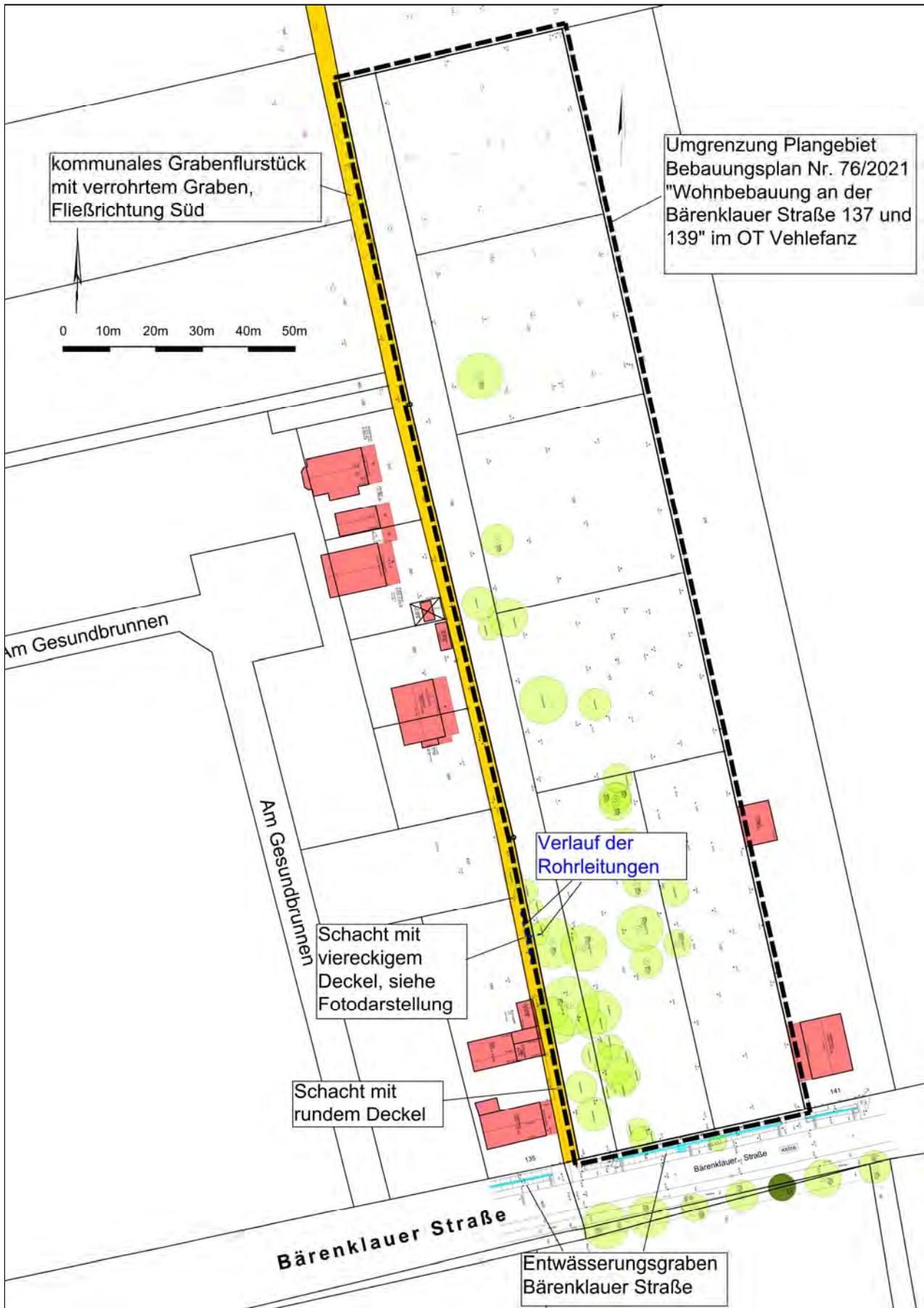
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, so weit wie möglich, auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.
Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (siehe unter U2.a)1.2) besteht im Plangebiet ein ausreichender Abstand zum Grundwasser, sodass dies der Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegensteht. Es ist auf Grund der geologischen Verhältnisse jedoch mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Deshalb wurde für das Planvorhaben ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet. (siehe unter 7.1.3)

Westlich des Plangebietes verläuft ein ca. 3m breites kommunales Flurstück mit einem verrohrten Graben, der das Schichtenwasser aus den Drainagen der nördlich des Plangebietes gelegenen Felder nach Süd in einen Graben nördlich der Bärenklauer Straße leitet. Von dort fließt das Wasser weiter in Richtung Elsgraben ab. In einem Schacht im mittleren Bereich westlich angrenzend an das Plangebiet mündet in diesen verrohrten Graben bereits auch ein Rohr aus Richtung des Plangebietes.

Übersichtsplan auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes



Fotodarstellung und Erläuterung



kommunales Flurstück (ca. 3m breit) mit verrohrtem Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze



kommunales Flurstück (ca. 3m breit) mit verrohrtem Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Schachtdeckel des verrohrten Grabens nahe der Bärenklauer Straße, Schacht mit rundem Deckel



kommunales Flurstück (ca. 3m breit) mit verrohrtem Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze



kommunales Flurstück (ca. 3m breit) mit verrohrtem Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Schachtdeckel des verrohrten Grabens im mittleren Bereich angrenzend an das Plangebiet, Schacht mit viereckigem Deckel



geöffneter Schacht des verrohrten Grabens im mittleren Bereich des Plangebietes mit Zulaufrohr aus Richtung des Plangebietes (Schacht mit viereckigem Deckel)



gleicher Schacht des verrohrten Grabens mit versandetem Rohrauslauf in Verlaufsrichtung des Grabens (Schacht mit viereckigem Deckel)



Graben nördlich der Bärenklauer Straße vor dem Plangebiet



Grabendurchlass unter der Bärenklauer Straße vor dem Plangebiet



Grabenaustritt nördlich der Bärenklauer Straße, über den auch das Wasser aus dem verrohrten Graben westlich des Plangebietes abläuft



Im Bereich der Grundstückszufahrten an der Bärenklauer Straße ist der straßenbegleitende Graben jeweils verrohrt

Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung des Plangebietes mit Anschluss an die Bärenklauer Straße ist die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben zu erhalten. Ortsüblich ist der Entwässerungsgraben entlang der Bärenklauer Straße unter den Grundstückszufahrten verrohrt.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Bärenklauer Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll die Herstellung der inneren Erschließung durch Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche erfolgen. (siehe unter 7.1.2)

Soweit die Löschwasserversorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z.B. über Brunnen, zu erbringen. Darüber hinaus können in der Bärenklauer Straße weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Wegen der früheren Bebauung des Plangebietes können auch im Plangebiet selbst Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich der Bärenklauer Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.06.2022 mit:

in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 18.05.2022 teilen wir Ihnen mit, dass die Trinkwasserversorgung der geplanten Bebauung über eine Netzerweiterung möglich wäre, die vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer Erschließungsvereinbarung mit der OWA GmbH durchzuführen ist.

Die Löschwasserversorgung kann zurzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes bis zu einer Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Netzerweiterungen sind nicht geplant.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 19.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.

Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bärenklauer Straße angrenzend an das Plangebiet, der Straßen Am Gesundbrunnen und Vogelsang sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes und der früher im Plangebiet vorhandenen Bebauung dargestellt.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08.07.2021 und 10.08.2021 mit:
Schreiben vom 08.07.2021

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Nach Sichtung des Planes befinden sich auf dem Flurstück 102 Telekommunikationslinien der Telekom, die nach Antragstellung zurückgebaut werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Zur Versorgung des neuen Wohngebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Ob dieses geplante Wohngebiet aus Sicht der Telekom ausgebaut wird, wird zentral bei der Telekom nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden.

Für die Beantragung bei der Zentrale benötigen wir verschiedene Angaben.

Hierzu bitte ich Sie, sich mit Herr Gottwald Tel.: 030/8353-79094 oder per E-Mail: C.Gottwald@telekom.de in Verbindung setzen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlage: 1 Lageplan

Schreiben vom 10.08.2021

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand.

Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?

Im Baugebiet erfolgt die innere Erschließung (siehe Begründung Pkt. 7.1.2) durch eine private Verkehrsfläche. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an [„Planauskunft_brandenburg@telekom.de“](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de).

Anlagen: 1 Lageplan M 1 :500 (Ausdruck DIN A4) Telekom Deutschland GmbH; 1 Kabelschutzanweisung; 1 Flyer Trassenauskunft

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die den Stellungnahmen beiliegen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bärenklauer Straße angrenzend an das Plangebiet, der Straßen Am Gesundbrunnen und Vogelsang sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes und der früher im Plangebiet vorhandenen Bebauung dargestellt.

Die Lagepläne und die Kabelschutzanweisung sowie die Hinweise zur Trassenauskunft via Internet, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche geplant. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sollen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Soweit es erforderlich ist, erfolgt die Eintragung von Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Zuge der Realisierung der Erschließung des Plangebietes.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.06.2022 mit:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 32, 81, FRef Susanne Tschendel; 2505-313204 vom 10.08.2021 Stellung genommen. Unsere Anregungen und Belange sind ausreichend berücksichtigt worden.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an [„Planauskunft_brandenburg@telekom.de“](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de).

Die **WGI GmbH** teilte im Auftrag der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 23.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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

Anlagen: Plan (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN A 1); Plan (Maßstab 1: 10000 / Plangröße DIN A4); Leitungsschutzanweisung; Legende Gas

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die den Stellungnahmen beiliegen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bärenklauer Straße angrenzend an das Plangebiet, der Straßen Am Gesundbrunnen und Vogelsang sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes und der früher im Plangebiet vorhandenen Bebauung dargestellt.

Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche geplant. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sollen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die Festsetzung darüber hinaus notwendiger Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese gemäß §14(2) BauNVO auch innerhalb der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.

Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine Flüssiggasbehälter.

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.05.2022 mit:

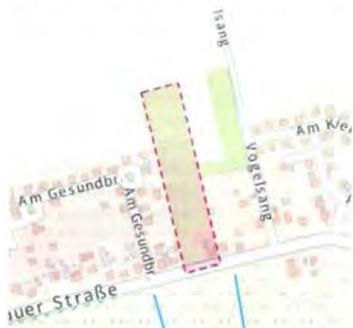
„bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

- ¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.724699, 13.119739



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 2 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.740211, 13.077963

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber: Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

Die **PLEdoc GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Im Übersichtsplan, der der Stellungnahme beilag, waren im Bereich des Plangebietes keine Anlagen oder Leitungen dargestellt.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.“

Die **saferay operations GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.

In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen.

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

6.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger der Bärenklauer Straße zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Bärenklauer Straße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche siehe unter III./1.2)

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1. Planungskonzept und geplante Erschließung

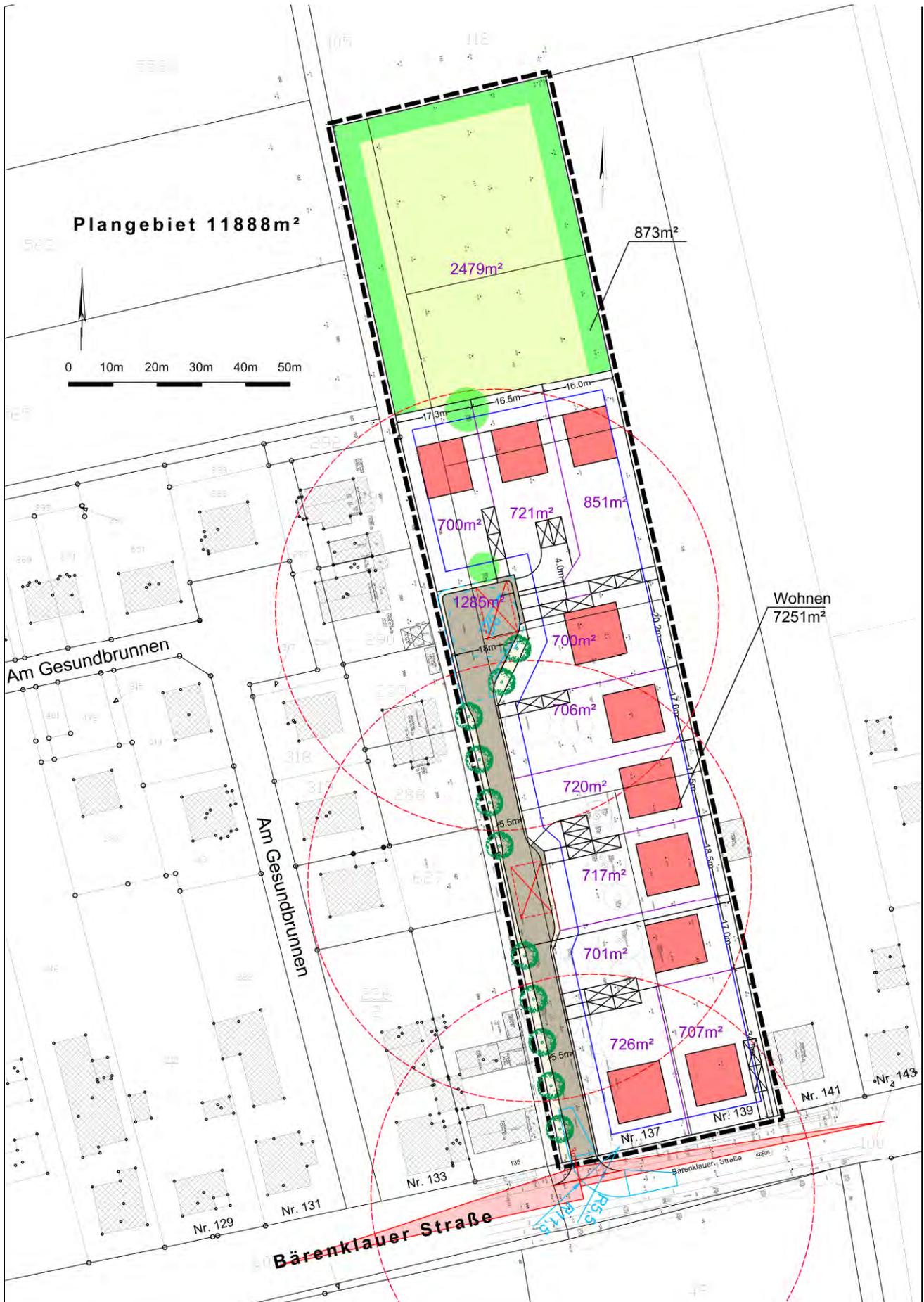
7.1.1 Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der den betreffenden Bereich des Plangebietes als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter II./5.1).

Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernden Maßnahmen (Ortsrandbegrünung) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Streuobstwiese mit einfassender Hecke geplant.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist sowohl aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch aus den Darstellungen des neu aufgestellten geänderten Flächennutzungsplanes gemäß §8(2) BauGB entwickelt.

Städtebauliches Konzept



Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 10 Baugrundstücke von je mindestens 700m² Grundstücksgröße für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen.

7.1.2 Geplante straßenseitige Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bärenklauer Straße. Mit einer Straßenraumbreite der Bärenklauer Straße von ca. 15 m im Bereich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße ist das Ein- und Ausfahren von hier aus auch für Lkw möglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert.

Geplant ist eine Stichstraße (private Straßenverkehrsfläche), die in einem Wendepunkt endet. Die geplante Erschließung ermöglicht das Wenden für einen dreiachsigen Lkw, sodass auch Müll- und Lieferfahrzeuge in das Plangebiet hineinfahren, dort wenden und wieder hinausfahren können. Die Breite der Verkehrsfläche für die private Erschließungsstraße soll ca. 8m betragen und in einer Aufweitung 10m betragen, um einen ausreichenden Fahrbahnbreite Raum zu bieten, die den Begegnungsfall von Fahrzeugen und die Anordnung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu ermöglichen.

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Mit einer Breite von ca. 8m bietet die geplante private Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Halten und Parken von Dienstleister und Besucher der wenigen Anliegergrundstücke im Plangebiet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

4. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Frühzeitige Hinweise

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bärenklauer Straße (K6506). Verkehrssicherheit und Sichtverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss bei der Anlage der Zufahrt auf Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Es darf zu keinen Sichtbehinderungen von wartepflichtigen Fahrzeugen kommen.

Im Bereich der Kreisstraße stehen keine Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Daher ist ausreichend Vorsorge für den ruhenden Verkehr außerhalb der Kreisstraße zu treffen, im Idealfall auf den Grundstücken selbst. Bei der Kreisstraße handelt es sich um eine überörtliche Straße, welche u. a. als Umleitungsstrecke fungiert. Die Leichtigkeit bzw. die Flüssigkeit des Verkehrs wären durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr, Ordnung und IT, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

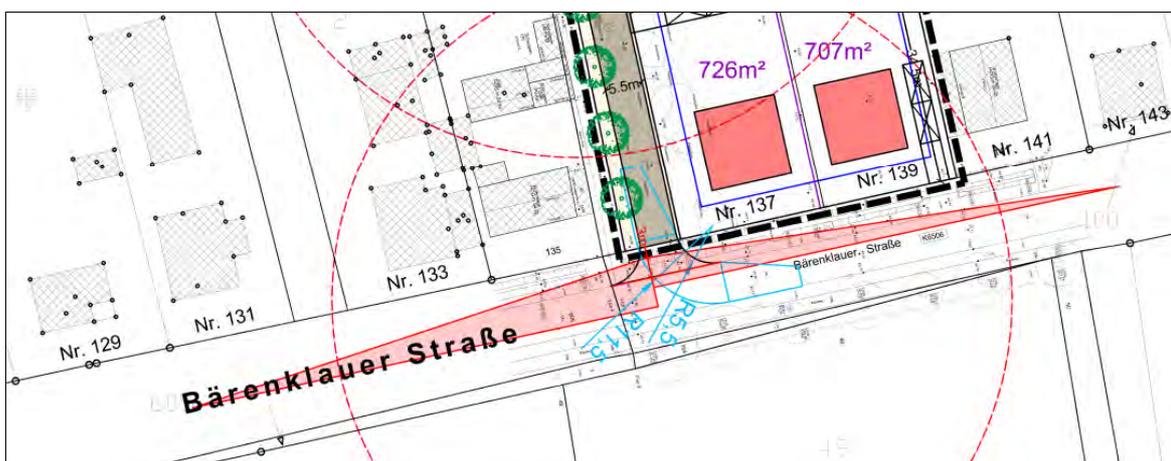
Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Herstellung der Erschließung und Bebauung des Plangebietes entsprechend zu beachten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die Hinweise bereits wie folgt beachtet:

Die Sichtdreiecke sind für die vorliegende Planung gemäß RAL und RASt wie folgt gegeben:



Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den mindestens 700m² großen Grundstücken im Plangebiet jeweils nur 1 Wohnung und ausnahmsweise eine zweite Wohnung untergeordneter Größe zulässig. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Baugrundstücken herzustellen. Die Stellplatzsatzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben 22.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

3. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

Die zum Vorentwurf genannten Hinweise wurden nun mehr in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. In den vorliegenden Unterlagen sind, bedingt durch den Planungsstand, keine Aussagen zur endgültigen Verkehrssicherung für die Baumaßnahme enthalten. Der FD Verkehr behält sich deshalb im Rahmen der Verkehrsrechtlichen Anordnung Auflagen zur Sicherung der Arbeitsstellen vor.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr, Ordnung und IT, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Feuerwehrebewegungsflächen

Zur maximalen Entfernung von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu den Gebäuden regelt die **BbgBO**:

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(Satz 1):

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(Satz 2):

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(Satz 3)

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

(Satz 4)

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die **Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007** - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) regelt die bautechnischen Anforderungen für **Zu- und Durchfahrten** für die **Feuerwehr**.

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 Meter über Gelände liegen wird.

Im mittleren Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche ist eine Aufweitung auf 10m Breite geplant, um hier die Anordnung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit 7m mal 12m und zusätzlich auf 3m Breite das Vorbeifahren für ein Rettungsfahrzeug zu ermöglichen.

Eine weitere Bewegungsfläche für die Feuerwehr kann auf dem Wendeplatz am Ende des Erschließungsstiches angeordnet werden.

Auch die Bärenklauer Straße vor dem Plangebiet bietet ausreichend Platz für die Nutzung als weitere mögliche Feuerwehrebewegungsfläche.

Hierdurch ist grundsätzlich gewährleistet, dass die geplante Bebauung im Plangebiet mit einem Abstand von 50m von den jeweiligen Feuerwehrebewegungsflächen aus erreicht werden kann.

Die Prüfung der ausreichenden Zufahrbarkeit für die Feuerwehr erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 22.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführender Hinweis

7.1.1 Hinweis

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sicheres Befahren der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche für Müllfahrzeuge

Die im Plangebiet geplante private Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Raum für das Befahren mit einem Müllfahrzeug einschließlich der erforderlichen Wendefläche.

In **Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin** wird hierzu ausgeführt:

3.2.5 Rückwärtsfahren

3.2.5.1 *Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist [vgl. § 3 (2) ArbSchG]. Dies erfordert, dass der Unternehmer im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung Sackgassen, Zufahrten, Bereitstellungsplätze und Arbeitsabläufe daraufhin prüft, ob die Versicherten Abfälle gefahrlos abholen können. Dies ist bei Sackgassen der Fall, wenn an deren Ende eine Wendemöglichkeit für das Abfallsammelfahrzeug besteht.*

Ein Zurücksetzen, z.B. bei Wendemanövern oder für den Ladevorgang von Großbehältern, gilt nicht als Rückwärtsfahren.

Dem entsprechend ist am Ende der neu geplanten privaten Erschließungsstraße ein **Wendeplatz** ausreichend, der eine **Drei-Punkt-Wendung für das Müllfahrzeug** und einen **Wendekreis für Pkw von 6m** ermöglicht. In o.a. städtebaulichem Entwurf ist ein Wendekreis von **8m** Radius dargestellt. Die geplante private Straßenverkehrsfläche bietet hierfür ausreichend Platz.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

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

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

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

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter erfüllt werden.

Das Plangebiet ist laut Planungsunterlagen über die Bärenklauer Straße, welche eine Kreisstraße ist, verkehrlich erschlossen.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes entsprechend zu beachten.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum sind im Plangebiet weitere Parkplätze für Dienstleister und Besucher möglich.

7.1.3 Geplante Niederschlagsentwässerung

Die lehmigen Böden im Plangebiet weisen in den unteren Bodenschichten eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf (Schichtenwasser, siehe Baugrundgutachten unter U2.a)1.2). Mit Blick auf zunehmend zu erwartende Starkregenereignisse in Folge des Klimawandels kommt dem eine besondere Bedeutung zu.

Dies macht eine Retention von Niederschlagswasser erforderlich, welches im Plangebiet anfällt. Zusätzlich soll ein Notüberlauf in das anliegende Grabensystem ermöglicht werden. Gemäß dem vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept /siehe nachfolgend) soll hierfür das kommunale Grabenflurstück genutzt werden, welches westlich an das Plangebiet angrenzt. Der bisher auf diesem Flurstück vorhandene Graben verläuft unterirdisch

und ist verrohrt, sodass das Grabenflurstück durch oberflächige Ausformung einer Versickerungsmulde mit Rohrrigole zur Schaffung eines zusätzlichen Niederschlagsretentionsraumes und sukzessiver Ableitung von Niederschlagswasser in das weiterführende Grabensystem genutzt werden kann.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

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

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

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

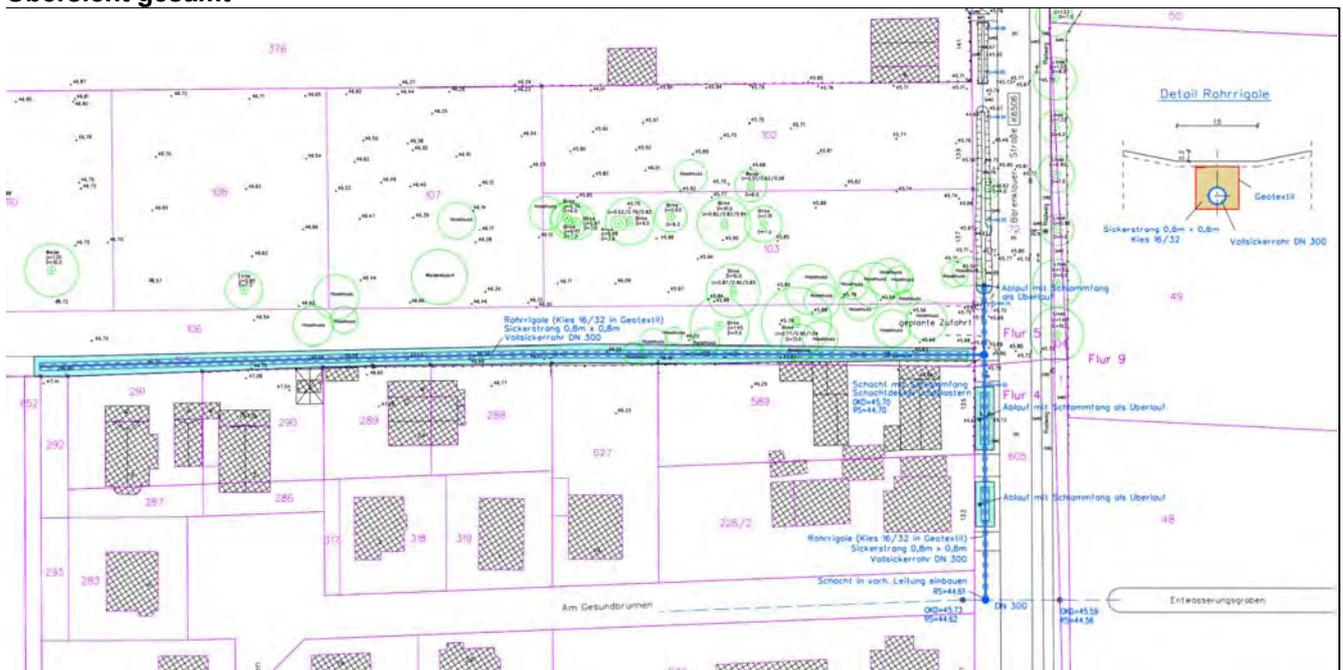
Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

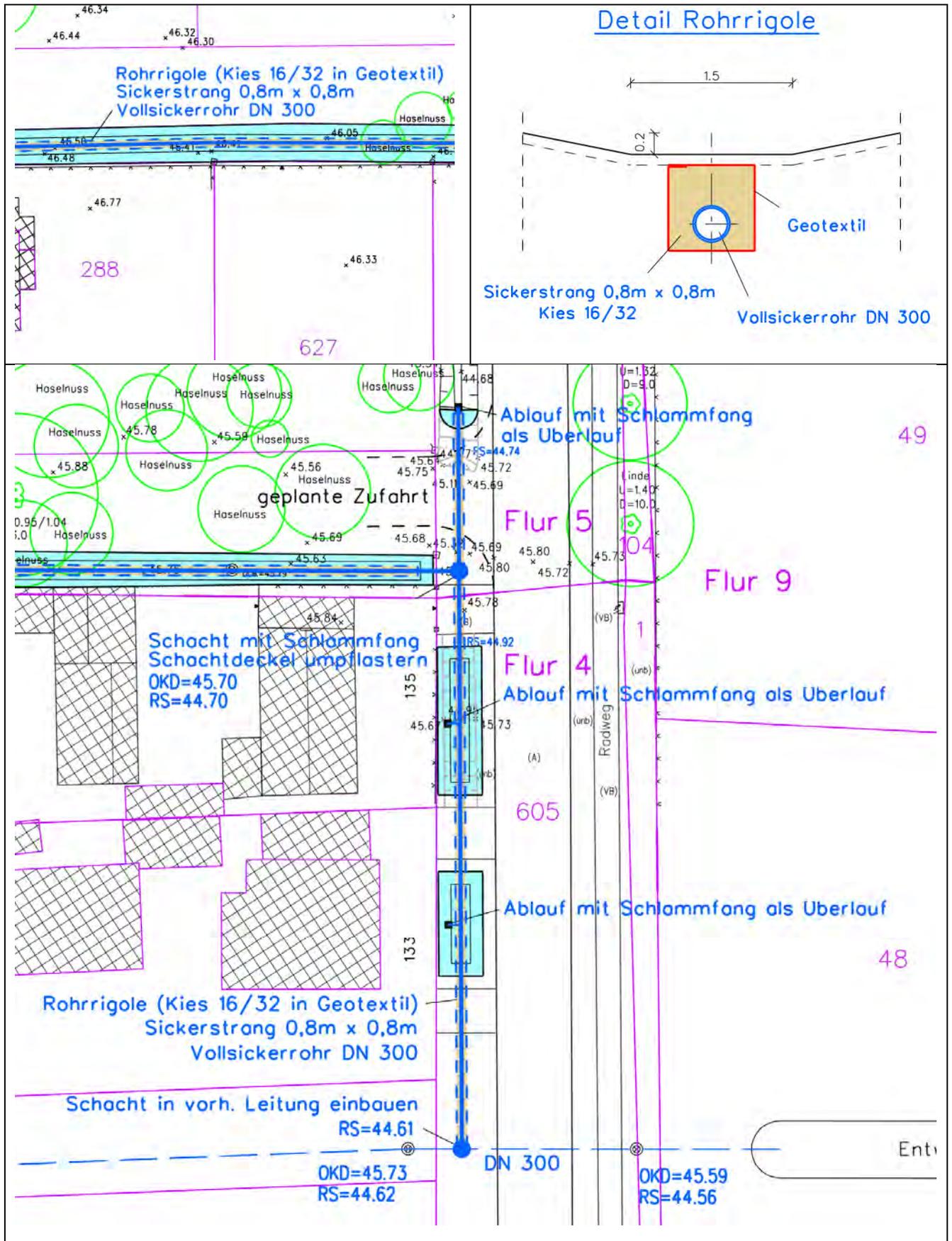
Für das Plangebiet wurde ein **Niederschlagsentwässerungskonzept** erstellt, welches die Niederschlagsentwässerung wie folgt vorsieht:

 <p>Sickerstrang geplante Vollsickerrohrleitung DN 300 Kontrollschacht DN 1000 geplanter Ablauf</p>	Ingenieurbüro Noffke + Berteit Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) Berliner Straße 64A, 16540 Höhen Neuendorf Tel./Fax: 03303-5330/53311 e-mail: info@noffke-berteit.de																				
	IWU Ingenieur-GmbH Wasser - Umwelt Junckerstraße 10 • 16816 Neuruppin Tel.: 03391/7757-3 • Fax: 03391/7757-41 Email: info@iwu-neuruppin.de Internet: www.iwu-neuruppin.de	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> <th>Unterschr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td>11/21</td> <td>Buchholz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td>11/21</td> <td>Buchholz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td>11/21</td> <td>Buchholz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Auftragnehmer</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	Unterschr.	bearbeitet	11/21	Buchholz		gezeichnet	11/21	Buchholz		geprüft	11/21	Buchholz		Auftragnehmer		
	Datum	Name	Unterschr.																		
bearbeitet	11/21	Buchholz																			
gezeichnet	11/21	Buchholz																			
geprüft	11/21	Buchholz																			
Auftragnehmer																					
Gemeinde Oberkrämer																					
Gemeinde Oberkrämer – OT Vehlefanz Regenwasserkonzept Bärenklauer Straße		Unterlage: Blatt Nr.: 1 Reg.Nr.:																			
Entwurfsplanung		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> <th>Unterschr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	Unterschr.	bearbeitet				gezeichnet				geprüft						
	Datum	Name	Unterschr.																		
bearbeitet																					
gezeichnet																					
geprüft																					
Lageplan		Maßstab : 1 : 500 Höhenbezug : DHNN 92 Lage: ETRS 89																			

Übersicht gesamt



Details



Zur Retention und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist die Herstellung einer Entwässerungsanlage auf den Flurstücken 105 und 106 bis zum Anschlusspunkt der Regenwasserableitung Gesundbrunnen geplant.

Das Flurstück 105 ist ein kommunales Flurstück mit einem verrohrten Graben. Es grenzt im Westen unmittelbar an das Plangebiet. Das Flurstück 106 liegt innerhalb des Plangebiets. Auf diesem Flurstück ist die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes geplant.

Die private Verkehrsfläche ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem versickerungsfähigen Belag geplant. Überschusswasser wird der auf Flurstück 105 geplanten Entwässerungsanlage zugeführt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Anschluss einer Regenwasserentlastung an die Entwässerungsanlage im öffentlichen Bereich ist möglich. Zur Planung, zum Bau und zur Finanzierung der Entwässerungsanlage auf dem Flurstück 105 und 106 bis zum Anschlusspunkt der Regenwasserableitung Gesundbrunnen erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

Um die Versickerung bzw. Rückhaltung eines möglichst großen Anteils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zu gewährleisten, ist ergänzend die Festsetzung **wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten** innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken geplant. (siehe unter 8.8.5)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.06.2022 mit:

2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.1 Hinweis des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein separater Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Diesen finden Sie unter:

https://www.oberhavel.de/jfs/findform?shortname=AbR_GW_Antrag&formtecid=2&areashortname=lk_oberhavel

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

7.2 Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Fassung Dezember 2020)

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich folgende Planungsalternativen, welche aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

7.2.1 Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche

Die Planungsalternative reines Wohngebiet wurde nicht gewählt, da diese mit ihrem stark eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrum gemäß §3 BauGB dem möglichen Bedarf an das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Plangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung einer zunehmenden Tendenz zum Homeoffice, nicht angemessen Rechnung tragen. Zudem entspricht die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch der Art der baulichen Nutzung, welche für die östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete bauplanerisch in den betreffenden Bebauungsplänen festgesetzt ist.

Die weiteren Wohngebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (besonderes Wohngebiet, dörfliches Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet) wurden nicht gewählt, da sie nicht dem im Plangebiet angestrebten und in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

7.2.2 Planungsalternative Lage der geplanten Erschließungsstraße auf der Ostseite des Plangebietes

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

5. Belange der Fachdienstes Baudienstleistungen

5.1 Weiterführender Hinweis

5.1.1 Hinweis

Um einer weiteren Verrohrung des Grabens in der Bärenklauer Straße vorzubeugen und damit die Ableitung bzw. Aufnahme des Regenwassers auch bei Starkregenereignissen sicherzustellen, ist für die Anbindung des Bebauungsgebietes an die Kreisstraße 6505 die bereits vorhandene Zufahrt im Flurstück 102 (Bereich südöstliche Flurstücksgrenze) zu nutzen und diese entsprechend der Vorgaben zu erweitern.

Dem Hinweis wird aus folgendem Grund nicht gefolgt:

Für den vorliegenden Bebauungsplan käme als Planungsalternative eine Lage der geplanten Erschließungsstraße auf der Ostseite des Plangebietes in Betracht. Dies hätte den Vorteil, dass die Grabenverrohrung der hier vorhandenen Grundstückszufahrt bei entsprechender Erweiterung mit genutzt werden könnte. Darüber hinaus könnten die östlich des Plangebietes gelegenen rückwärtigen Grundstücksteile mit erschlossen werden.

Diese Planungsalternative wurde aus folgenden Gründen nicht gewählt:

Die lehmigen Böden im Plangebiet weisen in den unteren Bodenschichten eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf (Schichtenwasser). Mit Blick auf zunehmend zu erwartende Starkregenereignisse in Folge des Klimawandels kommt dem eine besondere Bedeutung zu. Dies macht eine Retention von Niederschlagswasser, welches auf der geplanten Erschließungsstraße anfällt, erforderlich. Zusätzlich soll ein Notüberlauf in das anliegende Grabensystem ermöglicht werden.

Gemäß dem vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept (siehe unter 7.1.3) soll hierfür das kommunale Grabenflurstück genutzt werden, welches westlich an das Plangebiet angrenzt. Der bisher auf diesem Flurstück vorhandene Graben verläuft unterirdisch und ist verrohrt, sodass das Grabenflurstück durch oberflächige Ausformung einer Versickerungsmulde mit Rohrrigole zur Schaffung eines zusätzlichen Niederschlagsretentionsraumes und Ableitung von Niederschlagswasser in das weiterführende Grabensystem genutzt werden kann.

Deshalb erfolgt die Anordnung der geplanten Erschließungsstraße angrenzend an dieses Grabenflurstück. Da an die geplante Erschließungsstraße nur einseitig, in Richtung Ost, angebaut wird, kann das Niederschlagswasser in Richtung West in den hier zu schaffenden Retentionsraum auf dem Grabenflurstück ablaufen.

Für die Erschließung des unbebauten rückwärtigen Grundstücksteils des östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Grundstücks besteht gegenwärtig kein Erfordernis, da es sich hierbei nicht um eine überbaubare Grundstücksfläche handelt. Sollte für den noch unbebauten rückwärtigen Teil des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks ein Bedarf für eine bauliche Entwicklung bestehen, wäre hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem dann auch die Erschließung zu sichern wäre.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine private Straßenverkehrsfläche geplant, die ausschließlich die Grundstücke im Plangebiet erschließen soll und nicht für die Erschließung weiterer Grundstücke außerhalb des Plangebietes zur Verfügung steht.

7.2.3 Planungsalternative Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Da die geplante Straßenverkehrsfläche lediglich der Erschließung weniger Grundstücke dient und als Sackgasse keine Funktion für den Durchgangsverkehr erfüllt, ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Übernahme in die Baulast der Gemeinde nicht erforderlich. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche geplant, die in der Baulast der Anlieger verbleiben soll.

7.2.4 Planungsalternative Fläche für die Landwirtschaft zur Festsetzung der geplanten Streuobstwiese im rückwärtigen Teil des Plangebietes

Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020) stellt den nördliche Teil des Plangebietes außerhalb der ortsüblichen Siedlungsgrenze als Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine Ortsrandbegrünung dar. Die Maßnahme M11 im OT Vehlefan bezieht sich auf die Ortsrandgestaltung.

Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernden Maßnahmen (Ortsrandbegrünung) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Streuobstwiese mit einfassender freiwachsender Hecke geplant.

Grundsätzlich ist eine Streuobstwiese, auch einschließlich einfassender freiwachsender Hecken, eine typische landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung, insbesondere im Raum Vehlefan / Schwante, wo der Obstbau eine 100-jährige Tradition hat. Deshalb wird die Festsetzung einer Streuobstwiese aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft mit Überlagerung als Maßnahme Ortsrandeigrünung darstellt

Für die Festsetzung einer Streuobstwiese in einem Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB erforderlich. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können diese Festsetzungen jedoch nur „mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen“ getroffen werden.

Aus diesem Grund wird die geplante Fläche für die Streuobstwiese einschließlich der zugehörigen einfassenden Hecke nicht als Fläche für die Landwirtschaft sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

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

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter U1.b)11.)

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

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, der privaten Erschließung kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

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

Der Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ erfolgt, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von Läden, Schank- und Speisewirtschaften bietet, die der Versorgung dieses Gebietes dienen. Zudem wäre das Plangebiet wegen seiner geplanten sparsamen Erschließung durch eine private Straßenverkehrsfläche für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

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

Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ 0,25 wird auch der demografischen Entwicklung angemessen Rechnung getragen. Wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung besteht ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Im Bereich des Einfamilienhausbaus führt die ebenerdige Anordnung aller Wohnnutzungsgebiete zu vergrößerten Grundflächen der Hauptgebäude.

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

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter 7.1.3.

§ 8 (1) BbgBO regelt die **Begrünung** der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke. Schottergärten sind demnach unzulässig.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

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

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

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (5.4)). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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

Für den straßenseitigen Bereich entlang der Bärenklauer Straße wird zur Entwicklung des Ortsbildes folgende Festsetzung zur Gestaltung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies ist der Bereich des Plangebietes, in dem die Dachform eine Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten kann.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

(1) Bis zu einem Abstand von der Bärenklauer Straße von 20m hinter der Straßenbegrenzungslinie ist das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen. Drempele sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Die Drempelehöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss und der Außenkante der Dachhaut.

(2) Von der Festsetzung ausgenommen sind Gauben mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche.

Mit Ausnahme des Bereiches an der Bärenklauer Straße sind Festsetzungen zur Dachgestaltung im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen nicht einzuschränken. Möglich ist hier (mit Ausnahme des Bereiches an der Bärenklauer Straße) eine zweigeschossige Bebauung mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum. Ebenfalls zulässig ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Daches, welches jedoch so niedrig ist, dass hierin keine Aufenthaltsräume möglich sind und das somit kein weiteres Vollgeschoss ist. Hierdurch ist zugleich eine angemessene Eingrenzung der möglichen Bauhöhe indirekt gegeben.

In Richtung des Landschaftsraumes sind im vorliegenden Bebauungsplan großflächige Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen geplant (Streuobstwiese mit einfassender freiwachsender Hecke), sodass erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

8.3 Geschossfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschosßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

§ 20 Vollgeschosse, Geschosßflächenzahl, Geschosßfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Plangebiet eine Geschosßflächenzahl GFZ 0,5. Diese Geschosßflächenzahl liegt ebenfalls erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei GFZ 1,2 liegt.

8.4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.4.1 Bauweise

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht dem vorwiegenden Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Mit der o. g. Festsetzung wird auch im Plangebiet die Entwicklung des ortsüblichen Bebauungscharakters gewährleistet.

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

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entlang der Bärenklauer Straße und der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von 4m, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten.

Östlich und westlich im Grenzbereich zwischen Wohnbauflächen hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze und den hier angrenzenden Grundstücken ein. Ergänzend sind die Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Zur geplanten Streuobstwiese im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Baugrenze mit 5m Abstand geplant, um Beeinträchtigungen des Entwicklungsraumes für die Streuobstwiese zu vermeiden. Zudem befindet sich hier eine vorhandene landschaftsbildprägende Weide, die im vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung als zu erhaltender Baum geplant ist.

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

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

8.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt.

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

Die geplante Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient dem Ziel, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe in der Gemeinde Oberkrämer zu vermeiden. Wegen des erheblichen Zuzuges insbesondere junger Familien aus Berlin in die Gemeinde Oberkrämer besteht hier ein erhöhter Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen, insbesondere Kita, Grundschule und Hort. Deshalb ist es für die Gemeinde wichtig, den absehbaren betreffenden Bedarf aus weiterem Zuzug zu steuern. Nur so wird es möglich, eine Überlastung der kommunalen Kindereinrichtungen zu vermeiden.

Nachdem die Kinder der zugezogenen Familien die Kindereinrichtungen durchlaufen haben, wohnen die Eltern i. d. R. noch viele Jahrzehnte in der Gemeinde, ohne dass sich aus diesen Wohnnutzungen ein erneuter Bedarf an Kindereinrichtungen ergibt. Die Gemeinde strebt einen maßvollen Zuzug verteilt über einen langen Zeitraum an. Nur so wird gewährleistet, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen einerseits ausreichend, andererseits auch langfristig ausgelastet sind.

Die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit einer kleinen zweiten Wohnung je Wohngebäude ermöglicht z. B. in Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige oder erwachsen gewordene Kinder das generationsübergreifende Wohnen innerhalb eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Größe der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung auf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes gewährleistet eine Unterordnung der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung gegenüber der übrigen Nutzung des Wohngebäudes. Hierdurch wird einer unerwünschten Bebauung des Plangebietes mit Zweifamilienhäusern mit jeweils zwei gleichwertigen Wohnungen entgegengewirkt.

Da es sich bei der Festsetzung um die Beschreibung einer Ausnahme von der eigentlichen Beschränkung auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude handelt, ergibt sich hieraus keine erhebliche Einschränkung des Freiraumes der künftigen Eigentümer.

8.7 Geplante private Straßenverkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer geplanten privaten Straßenverkehrsfläche, da nur maximal 10 Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Pflicht zur Unterhaltung der Verkehrsfläche und die Verkehrssicherungspflicht obliegen somit den Eigentümern der privaten Verkehrsfläche. Eine Übertragung der geplanten Verkehrsfläche an die Gemeinde ist nicht geplant.

(Siehe hierzu auch unter 7.1.2 Geplante Erschließung.)

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

8.8.1 Erhaltung eines Baumes

Zur **Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft** ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende zeichnerische Festsetzung geplant:

- Festsetzung zum Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes (Weide) im Norden der geplanten Wohngebietsfläche (siehe unter U2.a)5.)

Trotz des noch geringen Alters von ca. 30 Jahren ist die Weide bereits ein ortsbildprägender Baum. Auf Grund des guten Zustandes des Baumes ist weiterhin mit einer guten Entwicklung zu rechnen. Er hat zugleich ein hohes Potenzial als Fortpflanzungsstätte für freibrütende Vogelarten (siehe Fachbeitrag Artenschutz)

Aus diesen Gründen wird der Baum als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt.

8.8.2 Streuobstwiese mit einfassender Hecke

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen zur Anlage einer Streuobstwiese geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche **M1** ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 25 Stück hochstämmige großkronige Obstbäume standortgerechter gebietsheimischer Sorten (Pflanzqualität: Stammumfang von 10-12 cm)

Auf der übrigen Fläche **M2** ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern zu 30 % Kräutern aus heimischen standortgerechten Arten (Saatgut oder einzubringendes Mahdmaterial Herkunftsregion 4 ostdeutsches Tiefland) zu entwickeln.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der planerischen Sicherung der Anlage einer Streuobstwiese mit einfassender Hecke als teilweiser Ausgleich für die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes geplanten zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet.

Die **Hecke** schafft einen Schutz vor kaltem Wind, der aus Richtungen Nordwest-Nord-Nordost anderenfalls insbesondere im Frühjahr von den umliegenden Ackerflächen auf die Streuobstwiese einwirken würde. Die Breite der Hecke wurde mit 5m so gewählt, dass sie auch als Fortpflanzungsstätte frei brütender Vogelarten dienen kann.

Die zu verwenden standortgerechten gebietsheimischen Straucharten ergeben sich aus dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), siehe unter U1.b)6.2.7

Auch die zu pflanzenden **Obstbäume** bieten geeignete Nistplätze für Brutvögel. Zugleich schaffen die hochstämmigen Obstbäume einen landschaftsgerechten Übergang zwischen der Wohnsiedlungsfläche und den angrenzenden Ackerflächen.

Die Anlage der **Streuobstwiese** gewährleistet eine dauerhafte Bedeckung des Bodens mit standortgerechter gebietsheimischer Gras- und Staudenvegetation. Durch die geplante extensive Wiesennutzung wird das natürliche Aussamen der Pflanzen ermöglicht. Hierdurch entstehen wertvolle staudenreiche Habitate für Insekten und eine Nahrungsgrundlage für Brutvögel.

Zugleich wird durch die jährliche Mahd eine Verbuschung vermieden und das Streuobstwiesenhabitat insgesamt erhalten.

Zur Begründung der Festsetzungen siehe auch unter U1.b)6.

Die Festsetzungen der o. g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung erfolgen überlagernd auf einer **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese**.

Grundsätzlich ist eine Streuobstwiese, auch einschließlich einfassender freiwachsender Hecken, eine typische landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung, insbesondere im Raum Vehlefan / Schwante, wo der Obstbau eine 100-jährige Tradition hat. Deshalb wird die Festsetzung einer Streuobstwiese aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft mit Überlagerung als Maßnahme Ortsrandeinguünung darstellt (siehe unter 4.1)

Für die Festsetzung einer Streuobstwiese in einem Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB erforderlich. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können diese Festsetzungen jedoch nur „mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen“ getroffen werden.

Aus diesem Grund wird die geplante Fläche für die Streuobstwiese einschließlich der zugehörigen einfassenden Hecke nicht als Fläche für die Landwirtschaft sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt.

Auch, wenn die geplante Grünfläche Streuobstwiese nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört und eine geringer Größe als 1 ha hat, soll sich die Nutzung der private Grünfläche Streuobstwiese am **Erlaß des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“** und **„Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“** vom 1. Juni 2016, **Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation** orientieren.

Dort werden u. a. folgende Anforderungen genannt, die auch auf die geplante Streuobstwiese im Plangebiet anwendbar sind:

5.1 Extensivierung von Dauergrünland

Maßnahmenspezifische Anforderungen:

- (...)
- keine Pflanzenschutzmittel,
- keine Düngung,
- Walzen und Schleppen maximal 1-mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März,
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde,
- i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsorgung des Mähguts,
- Einhaltung naturschutzfachlich vorgegebener Mahdtermine in Abhängigkeit vom Zielbiotop und Zielarten gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde,
- ggf. zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen,
- (...)

5.9 Anlage von Feldgehölzen und Hecken

Maßnahmenspezifische Anforderungen:

- Hecken min. 3 reihig und 5m breit (...),
- (...)
- Verwendung gebietsheimischer Gehölze und regionaltypischer Obstbäume,
- Mischung mehrerer Arten,
- keine Düngung (ausgenommen während der Fertigstellungspflege),
- keine Pflanzenschutzmittel

5.10 Anlage extensiver Obstanlagen und Streuobstwiesen

Maßnahmenspezifische Anforderungen:

- (...)
- Verwendung regionaltypischer hochstämmiger Obstsorten ab 1,80 m Stammhöhe,
- Pflanzenabstand 8-15 m,
- dauerhaft abgesicherte extensive Nutzung und Pflege,
- keine Düngung (eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste organische Erhaltungsdüngung ist im Einzelfall nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich),
- keine Pflanzenschutzmittel

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.06.2022 mit:

1. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

Die Anlage einer Streuobstwiese kann im Falle dieses BPL als Ersatzmaßnahme für Bodenversiegelungen anerkannt werden, obwohl gemäß HVE 2009 unter Gehölzpflanzung eine dreireihige oder 5m breite geschlossene Strauch- und Baumschicht in der Regel zu verstehen ist. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahmenfläche M2 und des geplanten umliegenden Gehölzriegels ist im Falle des BPL Nr. 76 auch die Streuobstwiese als mehr oder weniger geschlossene Gehölzpflanzung anrechenbar. Besonders in der vollen angestrebten Ausprägung ist mit einem fast geschlossenen Gehölzbestand im Kronenbereich durchaus zu rechnen. Eine höhere Pflanzqualität sollte in die textlichen Festsetzungen einfließen, um einen schnelleren gewünschten und optimalen Zustand der Streuobstwiese (Maßnahme M2) zu erreichen (siehe angeführte Hinweise; Pkt. 8.8.2 „Streuobstwiese mit eingefasster Hecke“; Begründungstext S. 47/Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation –MLUK 2017). Als Pflanzgut sollten mindestens Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm verwendet werden. Wünschenswert wäre auch eine Festsetzung über die Artenzusammensetzung (Pflanzware) auf der Streuobstwiese.

Gegenwärtig stellen die zukünftigen Eingriffs- und Ausgleichsflächen ruderale Wiesen und Staudenfluren mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs (Laubgebüsche frischer Standorte) dar. Durch die Wiederaufnahme der Nutzung des ruderalisierten Grünlandes auf der Maßnahmenfläche M2 erfolgt eine Aufwertung. Das Grünland im Bereich der zukünftigen Streuobstwiese sollte dauerhaft einer zweischürigen Mahd unterzogen werden. Geeignete Mahdzeiträume liegen hierfür um den 15. Juni (± 5-10 Tage) sowie nach dem 1. September.

Berücksichtigung:

In der Festsetzung wird die Pflanzqualität: Stammumfang von 10-12 cm wie folgt ergänzt:

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 25 Stück hochstämmige großkronige Obstbäume standortgerechter gebietsheimischer Sorten (Pflanzqualität: Stammumfang von 10-12 cm)

Die Verwendung *hochstämmiger großkroniger Obstbäume standortgerechter gebietsheimischer Sorten* war auch bisher bereits in der Festsetzung vorgesehen. Diese Festsetzung wird als ausreichend erachtet, um die Ausgleichswirkung im naturschutzfachlichen Sinn planerisch zu sichern. So kann für die Umsetzung der Planung ein begrenzter Gestaltungsspielraum belassen werden.

Eine Festsetzung zur Mahd ist im Bebauungsplan gemäß §9 BauGB nicht möglich.

In einem städtebaulichen Vertrag wird deshalb vereinbart:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Extensivwiese innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2 Streuobstwiese) dauerhaft eine zweischürige Mahd zu gewährleisten. Die Mahdzeiträume liegen hierfür um den 15. Juni (± 5-10 Tage) sowie nach dem 1. September.

8.8.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Außenbereich, in der die gemeindliche Baumschutzsatzung nicht anzuwenden ist. Um für den bisher vorhandenen Baumbestand, der unter U2.a)5. dargestellt ist, mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Verschlechterung in Bezug auf den erforderlichen Ausgleich bei erforderlichen Baumfällung zu vermeiden, ist die nachfolgende Festsetzung geplant, die inhaltlich den Anforderungen der HVE 2009 entspricht:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB)

(...)

6.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind im Falle der Fällung von Bäumen, die vor dem Satzungsbeschluss über den hier vorliegenden Bebauungsplan vorhanden waren, ab 60 cm Stammumfang (StU) in 130 cm Höhe als Ausgleich zu pflanzen:

- für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe zwei Ersatzbäume
- darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum
- Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12, gebietsheimische standortgerechte Arten

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach dem zu Grunde liegenden Eingriff zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.8.4 Anpflanzen von Bäumen auf der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche

Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in das **Schutzgut Flora und Baumbestand** durch die voraussichtliche Fällung von 2 Bäumen (Baum Nr. 1 Birke mit 3 Stämmen und Baum Nr. 2 Birke mit 1 Stamm) zur Herstellung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche vor. Zudem gehen **Laubgebüsche frischer Standorte**, die kleinflächig im Plangebiet des Bebauungsplanes verteilt sind, bei Umsetzung der Planung verloren.

Der Ausgleich soll durch Pflanzungen von 8 standortgerechten gebietsheimischen großkronigen Laubbäumen (Stammumfang 16-18 cm) innerhalb der neu geplanten privaten Straßenverkehrsfläche erfolgen. (Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs gemäß HVE 2009 siehe unter U2.a)5.2)

Hierfür ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB)

(...)

6.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 8 standortgerechte gebietsheimische großkronige Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Begründung siehe im Einzelnen unter U2.a)5.

8.8.5 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (siehe unter U2.a)1.2) sind in den oberen Bodenschichten sandige Böden mit guten Versickerungseigenschaften vorhanden. Darunter befindet sich jedoch Geschiebemergel mit schlechten Versickerungseigenschaften. Deshalb kommt es im Bereich des Plangebietes zu Schichtenwasser, welches eine teilweise Ableitung von Niederschlagswasser in Gräben erforderlich macht (siehe Niederschlagsentwässerungskonzept unter 7.1.3).

Um die Versickerung bzw. Rückhaltung eines möglichst großen Anteils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zu gewährleisten, ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken geplant. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf Grund der vorliegenden Planung gemindert.

Hierfür ist folgende Festsetzung geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB)

(...)

6.5 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.8.6 Durchschlupffähige Einfriedungen

Mit der geplanten Umgestaltung des Plangebietes zu einem Wohngebiet und einer Streuobstwiese kann sich die Habitateignung des Plangebietes für Reptilien wie die Zauneidechse und (falls z. B. geeignete Gartenteiche angelegt werden) auch für Amphibien verbessern.

Um eine Wanderung für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.6 Durchschlupffähige Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

8.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen geplant:

- Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung. (siehe Anlage)

- Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe unter 8.9.3 und Anlage)

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
ruderaler Grünfläche Garten (bis 2010 bebaut mit Wohnhaus, Nebengebäude und Gewächshaus)	1,189		-1,189
private Grünfläche (Streuobstwiese mit Hecke)		0,335	+0,335
allgemeines Wohngebiet		0,726	+0,726
private Straßenverkehrsfläche		0,128	+0,128
gesamt	1,189	1,189	

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bärenklauer Straße aus und über eine geplante private Straßenverkehrsfläche. (siehe unter 7.)

Zur Umsetzung der Planung werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Vereinbarungen in einem **städtebaulichen Vertrag** getroffen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer Streuobstwiese mit einfasender 5m breiter Hecke im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzung (6.1 und 6.2) im Bebauungsplan und entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht unter U1.b) 6.2.5 und U1.b) 6.2.7.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierbei, für die Extensivwiese innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2 Streuobstwiese) dauerhaft eine zweischürige Mahd zu gewährleisten. Die Mahdzeiträume liegen hierfür um den 15. Juni (\pm 5-10 Tage) sowie nach dem 1. September.

Ausgleich für Baumfällungen zur Herstellung der geplanten Straßenverkehrsfläche und Verlust von kleinflächigen Laubgebüsch frischer Standorte

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist die Fällung von 2 Bäumen (Baum Nr. 1 Birke mit 3 Stämmen und Baum Nr. 2 Birke mit 1 Stamm) zur Herstellung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche erforderlich. Zudem gehen Laubgebüsch frischer Standorte, die kleinflächig im Plangebiet des Bebauungsplanes verteilt sind, bei Umsetzung der Planung verloren.

Als Ausgleich hierfür verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Pflanzungen von 8 standortgerechten gebietsheimischen großkronigen Laubbäumen (Stammumfang 16-18 cm) innerhalb der neu geplanten privaten Straßenverkehrsfläche gemäß textlichen Festsetzung 6.4 des Bebauungsplanes Nr. 76/2021.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten gebietsheimischen Arten mit einer Größe von 3.356 m² auf der südliche Teilfläche von Flurstücks 9/1 der Flur 4, Gemarkung Schwante entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht unter U1.b) 6.2.6. U1.b) 6.2.7

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der Ausgleichsfläche ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die zu verwendenden standortgerechten gebietsheimischen Gehölze zum Anpflanzen als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft siehe im Umweltbericht unter U1.b)6.2.7.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Erteilung der ersten Baugenehmigung bzw. vor Einreichung einer ersten Bauanzeige im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76/2021 die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstücks 9/1 der Flur 4 Gemarkung Schwante durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung im Plangebiet

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Niederschlagsentwässerung gemäß Punkt 7.1.3 der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Herstellung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger.

11. Auswirkungen der Planung auf kommunale, private und öffentliche Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 10 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Im Bereich des Plangebietes wird die örtliche Siedlungsstruktur fortgeführt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Die Bärenklauer Straße als vorhandene Erschließung wird durch die vorliegende Planung als öffentliche Erschließungsanlage effizienter genutzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Bärenklauer Straße sowie durch eine private Verkehrsfläche, die durch einen privaten Erschließungsträger herzustellen ist, so dass der Gemeinde hierdurch weder für die Herstellung noch für die Unterhaltung Kosten entstehen.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt. Mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten Einliegerwohnung wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Oberkrämer durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes wird eine Streuobstwiese mit einfassender Hecke als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planerisch gesichert und hierdurch der teilweise Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

In einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll die Sicherung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht (siehe unter U1.b)6.) sowie zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter A 9) erfolgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

6. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.06.2022 mit:

4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.

*Achtung: Der Landesjagdverband als Verein wurde anscheinend im Juli 2021 dazu angehört. Dieser ist aber hier nicht gefragt. Die **Jagdgenossenschaft Vehlefan** ist zu beteiligen. Bei Bedarf können die Kontaktdaten in der unteren Jagdbehörde erfragt werden.*

Berücksichtigung:

Der **Landesjagdverband e.V.** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit E-Mail vom 08.07.2021 mit:

„wir haben keine Einwände“

Die **Jagdgenossenschaft Vehlefan** wurde ergänzend zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

12. Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft und auf die angrenzende Unternehmensflurbereinigung Vehlefan

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2021 mit:

2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise des Bereiches Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

Der **Kreisbauernverband OHV e. V.** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.08.2021 mit:

„hiermit teile ich Ihnen mit, dass es aus Sicht des Kreisbauernverbandes Oberhavel keine Bedenken gibt, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.“

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. 82 - Ländliche Neuordnung (Neuruppin)** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.08.2021 mit:

das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren des Dienstsitzes Neuruppin betroffen. Es liegen auch keine Anträge auf Bodenordnung vor. Ich bitte um Beteiligung des Dienstsitzes Prenzlau, Grabowstraße 33, 17291 Prenzlau (Ansprechpartner Herr Kapke). Das dort bearbeitete Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefan grenzt an das Planungsgebiet an.

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. 82 - Ländliche Neuordnung (Prenzlau)** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08.09.2021 mit:

mit Schreiben des LELF Neuruppin vom 05. August 2021 erging bereits eine Stellungnahme. Ergänzend zu dieser Stellungnahme sind die in Ihrer Planung enthaltenen Flurstücke nicht Bestandteil der beim LELF Prenzlau liegenden Unternehmensflurbereinigung Vehlefan (Verf.-Nr.: 500199). Entsprechend zu berücksichtigen ist, dass der vorgesehene Bebauungsplan im nördlichen Bereich mit seinem Flurstück 111, Flur 5, Gemarkung Vehlefan an das verfahrensgegenständliche Flurstück 112, Flur 5, Gemarkung Vehlefan grenzt.

Die Verfahrensbearbeitung zur Unternehmensflurbereinigung Vehlefan liegt beim Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), NL Angermünde, Berliner Straße 8, 16278 Angermünde.

Der vlf Angermünde erhält als einzubindender Verfahrensbearbeiter Kopien beider Stellungnahmen.

Berücksichtigung:

Auf dem Flurstück 111, Flur 5, Gemarkung Vehlefan, welches an das verfahrensgegenständliche Flurstück 112, Flur 5, Gemarkung Vehlefan der Unternehmensflurbereinigung Vehlefan (Verf.-Nr.: 500199) angrenzt, ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese) geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese geplanten Festsetzungen einen Konflikt zu den Zielen der Unternehmensflurbereinigung Vehlefan verursachen oder vorbereiten könnten.

Der Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), NL Angermünde, Berliner Straße 8, 16278 Angermünde wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5)
- Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- vom 03.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer (März 2008)
- Geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ (Dr. Szamatolski + Partner GbR, Berlin, 09/2020)
- VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet A Am Gesundbrunnen, Plangebiet B Am Kienluch (VBB VIAK, Berlin, 1994 / 1995)
- Topografische Karte 1993
- Brandenburgviewer
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016, Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation
- Geologische Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, 18.03.2021)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)

**Bebauungsplan Nr. 76/2021 "Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139" im OT Vehlefan
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

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

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche **M1** ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 25 Stück hochstämmige großkronige Obstbäume standortgerechter gebietsheimischer Sorten
(Pflanzqualität: Stammumfang von 10-12 cm)

Auf der übrigen Fläche **M2** ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern zu 30 % Kräutern aus heimischen standortgerechten Arten (Saatgut oder einzubringendes Mahdgutmaterial Herkunftsregion 4 ostdeutsches Tiefland) zu entwickeln.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind im Falle der Fällung von Bäumen, die vor dem Satzungsbeschluss über den hier vorliegenden Bebauungsplan vorhanden waren, ab 60 cm Stammumfang (StU) in 130 cm Höhe als Ausgleich zu pflanzen:

- für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe zwei Ersatzbäume
- darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum
- Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12, gebietsheimische standortgerechte Arten

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach dem zu Grunde liegenden Eingriff zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 8 standortgerechte gebietsheimische großkronige Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.5 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

6.6 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

(1) Bis zu einem Abstand von der Bärenklauer Straße von 20m hinter der Straßenbegrenzungslinie ist das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen. Drenpel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss und der Außenkante der Dachhaut.

(2) Von der Festsetzung ausgenommen sind Gauben mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

IV. Hinweise zum Artenschutz

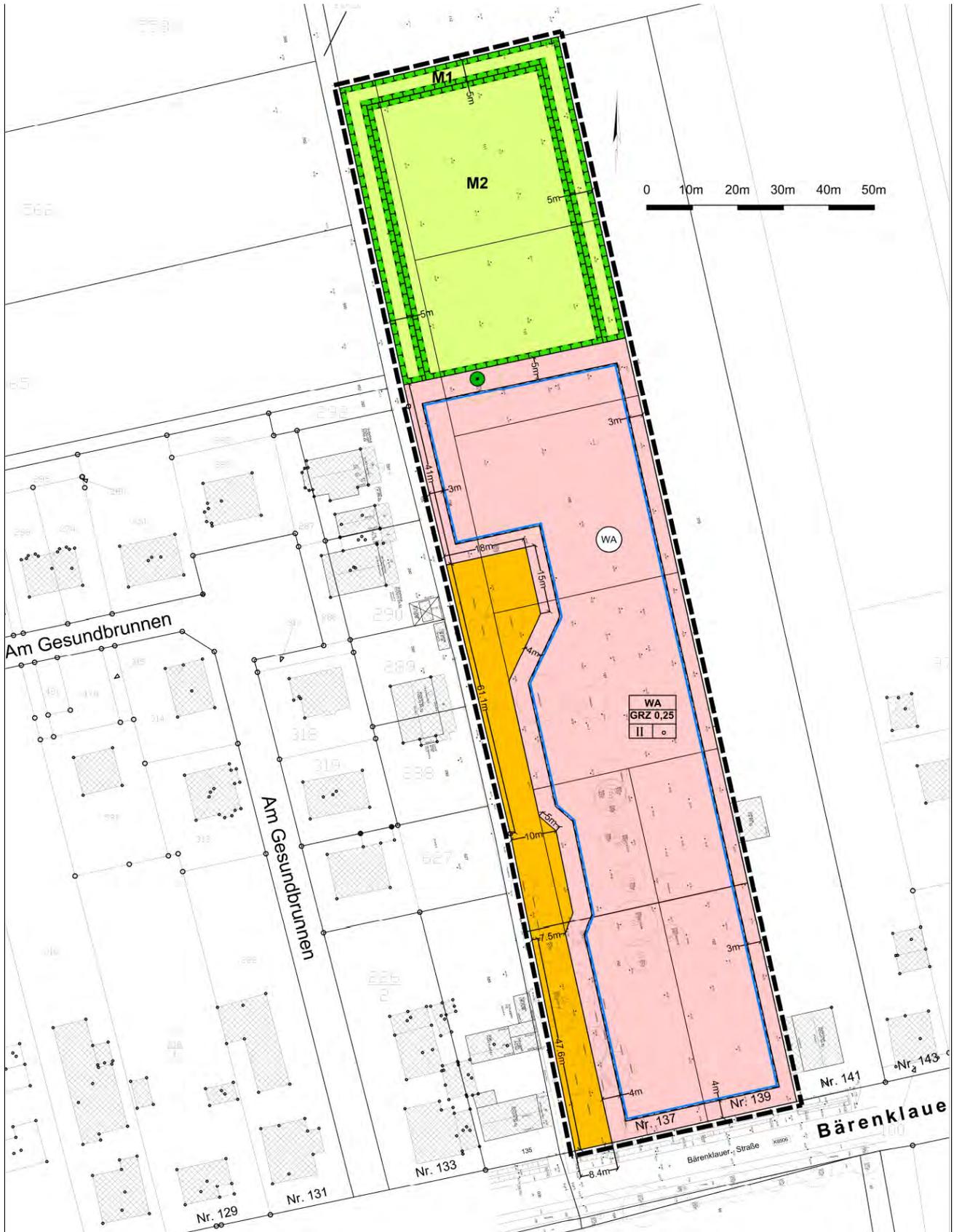
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor Beginn künftiger Bauarbeiten oder bauvorbereitender Arbeiten das Gelände durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Sofern dauerhaft die ökologische Funktion von Habitatflächen im Plangebiet zukünftig festgestellter geschützter Arten, (z. B. Zauneidechse) durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der uNB zu beantragen.

Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten.

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 76/2021 "Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139" OT Vehlefan



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB



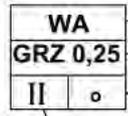
allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



§9(1)2. BauGB
Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

Nutzungs-Schablone



Bezeichnung der Teilfläche

Grundflächenzahl

offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB



private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen §9 (1) 15. BauGB



private Grünfläche
Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20. und 25. BauGB



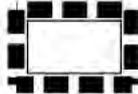
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) 20 BauGB

M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen



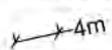
Bindung für die Erhaltung von Bäumen §9(1) 25 a. BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Hinweisliche Darstellung

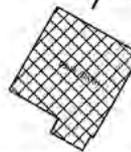


Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandene Böschung



vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
vorhandene Sträucher / Hecken



vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf



vorh. Geländehöhe in m über NHN

Anlagen

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

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

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

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

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
 - (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
 - (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.
- Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

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

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005
gez. Jilg
Bürgermeister

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

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



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

Auf Grund der §§ 3, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) und §§ 4, 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (BbgKAG) vom 31. März 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr.36) in Verbindung mit §§ 22 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BBG. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie § 8 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Brandenburgischen Naturschutzausführungsg und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.
- (3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:
 1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;
 2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.
 3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
 1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Hain- und Rotbuchen, Ahorne, Rosskastanien und der Walnuss die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 94 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) und Nadelbäume die einen

Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Durchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;

2. Obstbäume (außer Echte Walnuss – *Juglans regia*), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

(2) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §39 Abs. 1 BNatSchG;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 29, 30 Bundesnaturschutzgesetz

§ 3

Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

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

§ 4

Verbote, zulässige Handlungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.

(2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;

3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
4. Ausbringen von Herbiziden;
5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art sowie Anhänger z.B. Wohnwagen, Werbeträger oder Lastenanhänger.

(3) Während der Zeit vom 01. März bis 30. September ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder zu beseitigen jeglicher Vegetation, unabhängig von ihrer Größe, nach § 39 Abs. 5 S. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten.

(4) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses) sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.

(5) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5

Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

(1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann;
2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen, sie ist gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gebühr wird auf der Grundlage der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Oberkrämer erhoben.

Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung von geschützten Gehölzen soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die Bäume beseitigt wurden.

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weitere Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:
- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m
- Breite: mind. 1m
- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
3. entgegen § 4 Abs. 5 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4, 5 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.10.2010 außer Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021

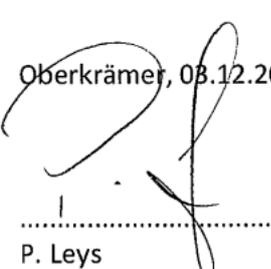


.....
P. Leys
-Bürgermeister-

Anlage 1**Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen
Gemeinde Oberkrämer**

Baumart	Botanischer Name
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre
Rotbuche Hainbuche	Fagus sylvatica Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche Traubeneiche	Qercus robur Qercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Rosskastanie Rotblühende Rosskastanie	Aesculus hippocastanum Aesculus x carnea
Winterlinde Sommerlinde	Tilia cordata Tilia platyphyllos
Flatterulme Bergulme Feldulme	Ulmus laevis Ulmus glabra Ulmus minor
Elsbeere	Sorbus torminalis

Oberkrämer, 08.12.2021



.....
P. Leys
Bürgermeister