

**Zusammenfassende Erklärung gemäß §6a Abs. 1 BauGB
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer
innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefan**

1. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

1.1 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan beschlossen.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Oberkrämer erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan sowie parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. und § 1a BauGB für die genannten Planungen Umweltprüfungen durchgeführt, in denen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltberichte wurde gemäß § 2a BauGB als gesonderte Bestandteile der Begründungen zu den Entwürfen der genannten Planungen erarbeitet. Kumulierende Wirkungen wurden hierbei beachtet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefan erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit von Montag, den 16. Januar 2023 bis einschließlich Freitag, den 17. Februar 2023 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die nachfolgend aufgeführten Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter:

<https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/> heruntergeladen und eingesehen werden.

Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://blp.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu dem ausgelegten Vorentwurf abgegeben werden.

Folgende Planunterlagen lagen öffentlich aus:

- Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefan (Stand: Dezember 2022) mit Begründung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgte auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und Brandenburgischem Datenschutzgesetz (BbgDSG).

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange erfolgte gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2023. Es erfolgte die Unterrichtung entsprechend §4 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB mit der Bitte um Prüfung, inwieweit die betreffenden Belange berührt sind. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die o. g. Planunterlagen für die Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB konnten auf der Webseite der Gemeinde Oberkrämer unter www.oberkraemer.de/Bekanntmachungen/ heruntergeladen und eingesehen werden.

Darüber hinaus konnten die o. g. Panunterlagen auch unter <https://beteiligung.planungsbueroludewig.de/index.php/s/ZdnXeQWByZ5YDZf> heruntergeladen und eingesehen werden. Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war ebenfalls der 17.02.2023.

Entsprechend der abwägenden Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht erstellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 29.02.2024 die Billigung des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr.

80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefan sowie hierfür die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einstellen der Planunterlagen in das Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Planunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Offenlage wurden in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen wurden während der Auslegungsfrist unter <https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/> sowie über das zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://blp.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht.

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen als zusätzliches Angebot gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit von 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer.

Hinweise

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3, 2. Halbsatz BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. dass durch die oben genannte öffentliche Auslegung der Planunterlagen eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB besteht.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende **Planunterlagen** standen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung:

- **Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes** innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan, Dezember 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz

- die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen **umweltbezogenen Stellungnahmen**

- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan

Fachgutachten und Fachplanungen

Immissionsschutz

- Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefan (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefan (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023)

Niederschlagsentwässerungsplanung

- Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau, 29.04.2022
- Geotechnischer Bericht – ERGÄNZUNG, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau, 15.09.2023
- Regenwasserkonzept (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, September 2023)

Verkehrstechnische Untersuchung und Erschließungsplanung

- Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82) (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023)

- Verkehrszählungen vom Oktober 2023 an der Lindenallee, Bärenklauer Straße und am Schäferweg (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin)
- Vorplanung (Studie) Ausbau Schäferweg mit Anbindung an Lindenallee L17 (BEV Ingenieure GmbH, Am Amtsgarten 10, 15711 Königs Wusterhausen)

- **Landschaftsplan** (damaliges Amt Oberkrämer, Gemeinde Schwante, Beschluss GVV 05.12.2001, Landplan GmbH, Erkner)

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen; dass folgende **Arten umweltbezogener Informationen** in der Begründung der Bauleitplanung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz, in den o. g. Fachgutachten und Fachplanungen sowie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf der Bauleitplanung verfügbar waren:

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch	- Immissionsschutz	Schalltechnische Untersuchung zu folgenden Themen: - Verkehrslärmeinwirkung (Bahn, Autobahn, umliegende Straßen) gemäß DIN 18005 - Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 - Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV (Sportlärm, geplanter Parkplatz) - Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefanz)
	- Verkehr	- Verkehr durch Baumaßnahme - ÖPNV (Regionalbahn und Regionalbus) - geplanter Ausbau Schäferweg Gemeinsame Verkehrsuntersuchung BP 80/2021 und BP 82/2022 zu folgenden Themen: - Berechnung der Leistungsfähigkeit Einmündung Schäferweg im BP 80/2021 in die Lindenallee und Einmündung Hapterschließung BP 82/2022 in Bärenklauer Straße - Schulwegsicherung Bärenklauer Straße an der geplanten Einmündung Hapterschließung BP 82/2022 - Untersuchung der Auswirkungen einer Einbahnstraßenführung um das Schulgelände Grundschule Vehlefanz
	- Störfälle oder Katastrophen	- keine Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt - Planvorhaben umfasst keinen Störfallbetrieb - Störfallbetrieb Biogaserzeugungsanlage im Gewerbepark Vehlefanz außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebietes
Fläche Boden	Flächeninanspruchnahme	- Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auf Intensivackerfläche durch Reduzierung geplanter Bauflächen und Vergrößerung geplanter Grünflächen auf reduzierten Bauflächen und Parkfläche: - Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auf Intensivackerfläche
	- Altlast / Altlastenverdachtsfläche	- keine Altlast / Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt
	- Munitionsbergung	- für Bauvorhaben Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich
	- Bergbau	- für Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Beschränkungen bekannt
Wasser	- Niederschlags-Entwässerung	- im Planbereich besteht eingeschränkte Niederschlagsversickerung (Schichtenwasser) deshalb teilweise Ableitung von Regenwasser in Gräben - planerische Sicherung von Retentionsräumen am Koppehofer Feldgraben Niederschlagsentwässerungskonzept für das Plangebiet: - Schaffung von Retentionsräumen für Niederschlagswasser und Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser in umgebendes Grabensystem
	- Trinkwasserschutz	- Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone
	Oberflächengewässer	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - benachbarter Koppehofer Feldgraben, Uferschutz, Grabenpflege
	Hochwasserschutz	- Schichtenwasser (siehe Niederschlagsentwässerung) - Überflutungsschutz - planerische Sicherung von Retentionsräumen am Koppehofer Feldgraben
Klima / Luft,	- Auswirkungen auf das Klima und das lokale Kleinklima	durch zusätzlich geplante Grünflächen mit dauerhaft geschlossener Vegetationsfläche:

Schutzgut	Umwelthemen	Stichwortartige Beschreibung
	- Auswirkungen der Folgen des Klimawandels	- Minderung der Windgeschwindigkeit und Verschattung durch Gehölzstrukturen - Schaffung von Regenwasserretentionsräumen und dauerhafte Begrünung wirken den Folgen des Klimawandels entgegen
Pflanzen	- Auswirkungen durch Reduzierung der geplanten Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen auf vorhandener Intensivacker	durch zusätzlich geplante Grünflächen mit dauerhaft geschlossener Vegetationsfläche: - Entwicklung der Flora durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Extensivwiese
Tiere / Artenschutz	Artenschutz, - Brutvögel - Reptilien - Amphibien - Fledermäuse - Biber, Fischotter	- Die vorliegende Änderung des FNP bereitet keine Eingriffe in bekannte Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten vor. - Fachbeitrag Artenschutz zum parallel aufgestellten Bebauungsplan BP 80/2021
Biotope	- Biotopschutz, Biotopverbund, Biodiversität	- keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden - keine FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden - Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund gering - umgebendes Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Flächen ebenfalls geringe bis mittlere Biodiversität durch zusätzlich geplante Grünflächen mit dauerhaft geschlossener Vegetationsfläche: - Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Pflanzungen von Gehölzen und Anlage von Extensivwiese
Orts- und Landschaftsbild	- Orts- und Landschaftsbild	- Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch geplante zusätzliche Grünflächen auf bisheriger Intensivackerfläche sowie durch die geplanten baulichen Nutzungen und den geplanten Parkplatz
Kultur- und Sachgüter	- Baudenkmal	- Im Planbereich keine Baudenkmale - keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal Speichergebäude Koppehof 11
	- Bodendenkmal	- keine bekannten Bodendenkmale im Änderungsbereich des FNP
Kultur- und Sachgüter	- Unternehmensflurbereinigung	- Schäferweg südlich des Änderungsbereiches des FNP liegt im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199) - keine Anhaltspunkte für eine mögliche gegenseitige Beeinflussung der Planung und der Unternehmensflurbereinigung
Schutzgebiete	- Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	- Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet (SPA), Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG), Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark. - Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsteile nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vorhanden. - Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes wegen großer Entfernung nicht betroffen
Mensch / Natur und Landschaft	- Abfälle - Abwässer	- Abfallentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger - Anschluss an zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant

Mit Schreiben vom 01.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** gemäß §4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert. Frist für die Abgabe der Stellungnahmen der Behörden war der 08.04.2024

Am gleichen Tag erfolgten zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Online-Anfragen bei der BIL Leitungsauskunft und bei INFREST.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich keine Änderungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung der Bauleitplanung einschließlich des Umweltberichtes wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis fortgeschrieben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

1.2 Planinhalt und Berücksichtigung der Umweltbelange

Das **Plangebiet** der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemeinde Oberkrämer im OT Vehlfeanz nördlich des westlichen Teiles des Schäferweges. Es umfasst eine ca. 3,57 ha große Teilfläche des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg".

Das Plangebiet der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch:

- das Wohngebiet Schäfergarten im Norden
- Ackerfläche im Osten sowie im Binnenbereich
- den Schäferweg im Süden
- die Sportplatzanlage am Schäferweg im Westen

Planungsziele:

- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)
- Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben
- Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 3,57 ha Intensivackerfläche

Auf 1,07 ha bisher im Flächennutzungsplan geplanter Gemeinbedarfsfläche für Sport und Schule wurden die Nutzungen konkretisiert in Gemeinbedarf für soziale Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Parkplatz.

Von den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen wurden 1,04 ha bisherige Wohnbaufläche und 0,76 ha bisherige Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen, um die geplanten Grünflächen am Koppehofer Feldgraben und zur siedlungsstrukturellen Gliederung in Richtung des nördlich angrenzenden Wohngebietes Schäfergarten zu vergrößern.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die parallel erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg". Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" erfolgt hierzu ebenfalls im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)**.

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

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

Im Plangebiet sind keine **Biotope** vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch **FFH-Lebensraumtypen** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist eine geringe Biodiversität auf. Es liegt im Bereich des Siedlungsgebietes und landwirtschaftlicher Flächen, die eine geringe bis mittlere Biodiversität aufweisen.

Auf Biotope hat die vorliegende Planung nur geringe Auswirkungen da keine hochwertigen oder geschützten Biotope in Anspruch genommen werden und die Bedeutung des Plangebietes für die **biologische Vielfalt** und der **Biotoptverbund** insgesamt gering sind. **Geschützte Pflanzenarten** wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**. Östlich des Plangebietes befindet sich der Koppehofer Feldgraben, der durch den Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel unterhalten wird.

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** kann wegen des bindigen Bodens hier schlecht versickern, verweilt teilweise in Senken auf dem Ackerboden und läuft teilweise in Richtung Koppehofer Feldgraben ab. Hierbei kommt es bei starkem Regen zu Bodenerosion durch Wasser.

Im Planbereich ist auf Grund des lehmigen Bodens **Schichtenwasser** vorhanden. (**Schutzgut Wasser**)

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes schließt den Uferbereich des Koppehofer Feldgrabens nicht mit ein. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Grünfläche am Koppehofer Feldgraben wesentlich vergrößert und so auch in ihrer Funktion als natürlicher Retentionsraum erhalten und entwickelt.

Gemäß dem **Regenwasserkonzept** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, November 2023), welches für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80/2021 erstellt wurde, ist die Niederschlagsentwässerung wie folgt geplant:

5 Zusammenfassung

Entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Deshalb sieht das Regenwasserkonzept die Rückhaltung des Niederschlagswassers in umfangreichen Retentionsflächen vor, die im Entwurf des Bebauungsplanes hierfür festgesetzt werden. Von diesen Retentionsflächen aus soll das Niederschlagswasser mit stark gedrosseltem Abfluss, gereinigt in den Koppehofer Feldgraben geleitet werden. Aufgrund der hohen Belastung des Koppehofer Feldgraben sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob eine Einleitung in den Burgwallgraben nordwestlich des Plangebietes und von dort in die Hörste und den Mühlensee in Betracht käme. Mit dem vorliegenden Konzept kann eine Niederschlagsentwässerung gemäß dem Stand der Technik gewährleistet werden.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 80/2021 bereitet durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen (insbesondere Versiegelung) anlagebedingte und betriebsbedingte **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Hierbei handelt es um Eingriffe in das Schutzgut **Fläche** durch Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Nutzungen und Erschließungsanlagen, das Schutzgut **Boden** durch Versiegelung und in das Schutzgut **Flora** durch Gehölzfällungen sowie in Folge dessen auch um Eingriffe in die Schutzgüter **Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild**.

Die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht selbst keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, da sie nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben schafft.

Im Entwurf des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" sind nachfolgend dargelegte Maßnahmen geplant:

Durch folgende Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80/2021 werden **Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden bzw. vermindert**:

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung erheblich unterhalb der Orientierungswerte der Obergrenzen des §17 BauNVO (**Schutzgüter Boden, Wasser**)
- Beschränkung der Bauhöhe auf max. 2 bzw. 3 Vollgeschosse (**Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**)

Durch folgende **Maßnahmen innerhalb des Plangebietes** sowie außerhalb des Plangebietes werden die **geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80/2021 teilweise ausgeglichen**:

- Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (Flächen für Gemeinbedarf und für Sportanlagen, öffentliche Grünfläche RW) (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf den geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) (Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Mensch)
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Kinderspielplatz (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Anpflanzen von Straßenbäumen (Schutzgüter, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze und deren Zufahrten und für Parkplätze einschließlich deren Fahrgassen (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Mensch)
- Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 80/2021

- Entwicklung von ca. 2,6 ha Extensivwiesenflächen auf Standorten des Niedermoor-Grünlandes im Kremmener Luch, Maßnahmen der Flächenagentur Brandenburg GmbH, Flächenpool Kremmener Luch (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

Im Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist **kein Baumbestand** vorhanden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht keine Eingriffe in den Baumbestand. (Schutzgut Flora)

Für das Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist. Auf der Intensivackerfläche, die das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst, wurden **keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten** (Brutvögel, Reptilien (Zauneidechse), Amphibien, Fledermäuse) festgestellt. (Schutzgut Fauna)

Zur Ermittlung des bestehenden und des zu erwartenden Verkehrslärmes (Lindenallee, Bärenklauer Straße, Schäferweg) erfolgten Verkehrszählungen, deren Ergebnisse in **Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023) dargelegt sind.

Zur Beurteilung des **Verkehrslärmes der A10** wurde die **Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg** für das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

Die Beurteilung des Schienenverkehrslärmes erfolgte auf der Grundlage der **Schienenverkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn AG für die Strecke 6183 im Bereich Vehlefan** (Stand: 12.06.2023)

Unter Verwendung der o. g. Eingangsdaten kommt die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023) zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Vehlefan plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg«. Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Hort, Funktionsgebäude für Vereinssport etc.) geschaffen werden. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung einer Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen für die geplanten Gemeinbedarfsflächen geplant. Das Plangebiet wird im Süden durch den Schäferweg begrenzt. Westlich des Plangebiets befindet sich ein bestehender Sportplatz, der sich im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plans Nr. 29/2007 befindet. In weiterer Entfernung nach Süden befinden sich der aufgestellte B-Plan »Gewerbepark Vehlefan« sowie die Bundesautobahn A 10. Zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im WA von 55 dB(A) im Tageszeitbereich und 40 dB(A) im Nachtzeitbereich werden vollständig eingehalten.

Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 49 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit an den Baugrenzen des WA im Plangebiet.
- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im WA von 55 dB(A) werden vollständig eingehalten.

Verkehrslärmeinwirkung gemäß DIN 18005

- Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Nachtzeitbereich um 2 dB(A) überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Grenze des Abwägungsspielraums) werden im Plangebiet vollständig eingehalten.
- Der Immissionswert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) wird ebenfalls vollständig im Plangebiet eingehalten.

Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109

- Es ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 31 dB.

Dem entsprechend wurde folgender Hinweis in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80/2021 aufgenommen:

IV. Hinweis zum Immissionsschutz

Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn A10 empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit vom Schäferweg / BAB10 abgewandt anzuordnen.

Entsprechen den geplanten Nutzungen sind **Störfallbetriebe** im Plangebiet **nicht** zulässig. (Schutzgut Mensch)

Im Gewerbepark Vehlefan befindet sich eine **Biogaserzeugungsanlage**, die nach Kenntnis der Gemeinde aufgrund der maximal möglichen Gasspeicherkapazität von 31.014 kg als Betriebsbereich der unteren Klasse eingestuft und den Grundpflichten der 12. BImSchV unterliegt.

Der Achtungsabstand (Abstandsklasse 1) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, usw. gemäß § 50 BImSchG i. V. m. KAS 18 und 32 beträgt aufgrund der Lagermenge an Biogas und der Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) mittels Klemmschienen nach Kenntnis der Gemeinde 200 m.

Das Plangebiet hat zur Biogasanlage im Gewerbepark Vehlefan einen Abstand von ca. 1.000m. Hiermit ist der Achtungsabstand von 200m zur bestehenden Biogasanlage eingehalten. (Schutzgut Mensch)

Für das Plangebiet besteht **kein Altlastenverdacht**. (Schutzgüter Boden, Mensch)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich. (Schutzgüter Boden, Mensch)

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Speichergebäude Koppehof 11, das unter der Obj.- Nr. 09165644 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgeführt ist. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes kann auf Grund des erheblichen Abstandes und der dazwischen liegenden geplanten Grünfläche ausgeschlossen werden.

Der Schäferweg südlich des Plangebietes liegt im **Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefan (Verf.-Nr.: 500199)**. Da der Schäferweg weiterhin als Straßenverkehrsfläche genutzt wird, steht dessen Lage im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung der Planung nicht entgegen.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und im Klärwerk Kremmen gereinigt. Hierfür ist die entsprechende Schmutzwasserkanalisation im Planbereich neu herzustellen.

Die **Abfallentsorgung** der im Planbereich anfallenden haushaltstypischen Abfälle erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als zuständigem Entsorgungsträger.

Für den Gesamtbereich der beiden parallel aufgestellten Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefan wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt. Als Grundlage hierfür dienten u. a. **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin) sowie die allgemeinen Verkehrsprognose 2030.

Für die **Ermittlung der zukünftigen Einwohnerzahlen** wurden durchschnittlich 3 Einwohner je Einfamilienhaus und Einwohner je Wohnung angenommen)

Die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Zusammenfassung

In der vorliegenden Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen durch die Erschließung der beiden Wohngebiete Schäferweg und Koppehof in Oberkrämer/Vehlefan beschrieben.

Die Planungen sehen bis zu 135 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern vor. Daraus ergeben sich in den beiden Gebieten rechnerisch 349 neue Bewohner (Angaben Planungsbüro Ludwig). Weiterhin wird ein Parkplatz mit 60 Stellplätzen für die Sporteinrichtungen sowie die Bring- und Holvorgänge der angrenzenden Kita und der Grundschule eingerichtet.

Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergibt 890 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24 Stunden, darunter 22 Lkw-Fahrten. Diese zusätzlichen Fahrten werden durch die Bewohner sowie durch den privaten und geschäftlichen Besucherverkehr erzeugt. In die Abschätzung sind alle relevanten Kenngrößen mit den regionalen Ansätzen (z.B. der spezifische MIV-Anteil von 70%) eingeflossen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Frühspitzenstunde (7 bis 8 Uhr – 110 Kfz-Fahrten) und der Spätspitzenstunde (16 bis 17 Uhr – 104 Kfz-Fahrten) wird gemäß der in Kapitel 2.4 beschriebenen Umlegung im angrenzenden Straßennetz verteilt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich ca. 70% der Verkehrsströme in Richtung Süden (Berlin/Berliner Ring) und ca. 30% der Verkehrsströme in Richtung Oranienburg orientieren. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit führt an den beiden Anschlussknotenpunkten zu guten bzw. sehr guten Ergebnissen.

Am Knotenpunkt Lindenallee (L17)/Schäferweg verändert sich die Qualitätsstufe durch die zusätzlichen Verkehre in den Spitzenstunde von QSV A auf QSV B. Eine spürbare Verschlechterung der Verkehrsabläufe ist nicht zu erwarten. Die Einrichtung eines zusätzlichen Abbiegefahrstreifens auf der L17 ist nicht erforderlich.

Am Knotenpunkt Bärenklauer Straße/Zufahrt Bahnhof gibt es nahezu keine Veränderungen. Zu den Spitzenstunden liegt die Qualitätsstufe im Bestand und in der Prognose unverändert bei QSV A. Darüber hinaus werden an diesem Knotenpunkt Vorschläge zur Verbesserung der Schulwegsicherheit bzw. allgemein zur Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer verkehre formuliert.

Neben den beiden o.g. Anschlussknoten wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auch die Auswirkungen einer Einbahnstraßenführung um das Schulgelände untersucht. Die neu entstehende Einmündung nordwestlich des Schulgeländes ist in beiden Spitzenstunden leistungsfähig. Eventuelle Rückstaus und längere Wartezeiten können vereinzelt während der typischen Bring- und Holzeiten auftreten. Diese lösen sich jedoch innerhalb kurzer Zeiträume wieder auf. Die Befahrung der bestehenden Erschließungsstraße durch Gelenkbusse ist gemäß der Schleppkurvenprüfung aktuell noch nicht gegeben. Diese kann jedoch mit geringfügigen baulichen Anpassungen (Aufweitungen im Kurvenbereich, befestigte Fahrbahnränder etc.) hergestellt werden.

Sämtliche untersuchten Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose 2023 (Annahme: +25%) noch ausreichend leistungsfähig. Es gibt in keinen der Fälle Verschlechterungen bei der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs.

Abschließend ist festzustellen, dass es keine verkehrlichen Bedenken hinsichtlich der Umsetzung der beiden Wohngebiete gibt.

2. Angabe der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

2.1 Planungsalternative- Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" geschaffen werden.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" war in folgenden Punkten nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt:

- Geplante Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes:
 - Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geplant im parallel aufgestellten Bebauungsplan 80/2021:
 - Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
 - Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
 - Parkplatz
- Größe und Abgrenzung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)
- Größe und Abgrenzung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben
- bisher kein geplanter Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen

Da gemäß §8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wurde die Planungsalternative - Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet – nicht gewählt.

2.2 Standortalternativen

2.2.0 Vorbemerkungen

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst:

- die Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf und Sportanlagen zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
- die Änderung einer bisher geplanten Gemeinbedarfsnutzung (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule) in Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr.

Nachfolgend erfolgt die Prüfung in Betracht kommender Standortalternativen für die hier geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes. Zu betrachten ist hierbei das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.

2.2.1 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage auf bereits zweckentsprechend genutzten Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Standortalternativen:

Bereits zweckentsprechend genutzte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage auf bereits zweckentsprechend genutzten Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf kommt nicht in Betracht, da Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen nicht den gemeindlichen Planungszielen entsprechen würden.

2.2.2 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche, die noch nicht realisiert wurden, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Standortalternativen:

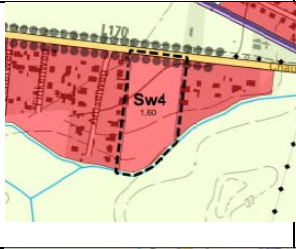
Im Flächennutzungsplan geplante Wohnentwicklungsflächen

Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

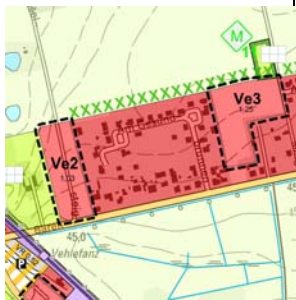
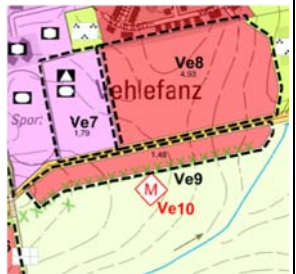
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021) führt in Teil 1/2 seiner Begründung unter 6.5.2 folgende Entwicklungsflächen Wohnen auf, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht realisiert waren und die nachfolgend als Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage geprüft werden:

Entwicklungsflächen Wohnen gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

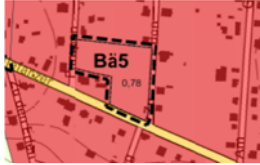
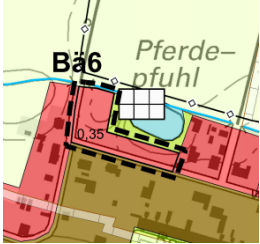
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Sw1	OT Schwante Sommerswalder Dreieck		Ruderalwiese	9,26	BP „Sommerswalder Dreieck“, Rechtskraft 23.01.1998	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - Planumsetzung in Vorbereitung, deshalb nicht als Standort gewählt
Sw2	OT Schwante Südl. Am Birkenwäldchen		Ruderalfläche	0,18	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet, deshalb nicht als Standort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
Sw3	OT Schwante Lindenweg		Obstgar- ten	0,77	Siedlungslücke, Darstel- lung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw4	OT Schwante Öst.Amsel- weg		Wiese	1,60	BP „Kremmener Chaus- see“, Rechtskraft 24.01.1997, Darstellung bereits im wirksamen FNP (hohen Grundwasserstand beachten)	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw5	OT Schwante Dorfstr. L17 Zweite Bau- reihe		Gärten / Weide	1,29	Abrundung der Ortskern- bebauung, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung nach LEP HR Im Norden: Lage der Fern- gas-Höchst-Druck-Leitung beachten Die geplante Wohnbauflä- che umfasst die rückwärti- gen Grundstücksteile von Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Dorf- straße angrenzen und durch diese bereits er- schlossen sind. Durch die Schaffung der planungs- rechtlichen Voraussetzun- gen für eine rückwärtige Bebauung dieser Grund- stücke wird die vorhan- dene Erschließung effekti- ver genutzt und die Sied- lungsstruktur in der Orts- mitte städtebaulich ge- stärkt.	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw7	OT Schwante Dorfstraße Mitte Südseite Zweite Bau- reihe		Gärten	0,70	Abrundung der Ortskern- bebauung, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung nach LEP HR; teilweise BP Nr. 62/2018 „Wohnbe- bauung an der Dorfstraße 24 und 26“, Aufstellungs- beschluss 28.06.2018 Die geplante Wohnbauflä- che umfasst die rückwärti- gen Grundstücksteile von Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Dorf- straße angrenzen und durch diese bereits er- schlossen sind. Durch die Schaffung der planungs- rechtlichen Voraussetzun- gen für eine rückwärtige Bebauung dieser Grund- stücke wird die vorhan- dene Erschließung effekti- ver genutzt und die Sied- lungsstruktur in der Orts- mitte städtebaulich ge- stärkt.	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
Sw9	OT Schwante Zw. Mühlen- weg und Schlosspark		Gärten / Grabe- land / Brache	0,60	Lückenschluss / Abrun- dung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw10	Zw. Mühlen- weg und Schlosspark		Gärten / Grabe- land / Brache	0,37	Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ Rechts- kraft 17.05.2019, vor In- krafttreten LEP HR	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, - wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw11	OT Schwante Südl. ehem. B HG und Mühlenweg; östl. Haupt- straße		Rudera- le Wiese	0,86	Teilflächen von BP „Am Wiesengrund“, Rechtskraft 03.01.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw12	Östlich Hauptstr. Westlich Schilfweg		Baum- plan- tage Acker	2,78		- rechtskräftiger Bebau- ungsplan deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw13	OT Schwante Westlich Nordende Gartenweg		Acker / Wiese	0,34	Abrundung an vorhande- ner Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flä- chengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkan- lage in Siedlungsent- wicklungsgebiet geeig- net deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Sw14	OT Schwante Südlich Mit- telweg Östlich Gar- tenweg		Acker	0,71	BP Nr. 54/2015 "Wohnbe- bauung östlich des Garten- weges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppel- graben)" Satzungsbeschl. 25.04.2019, Rechtskraft 20.09.2019	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, - wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet, deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ei1	OT Eichstädt nördlich Zum Heide- garten		Wiese / Ruderal- fläche	0,35	Abrundung an vorhande- ner Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flä- chengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkan- lage in Siedlungsent- wicklungsgebiet geeig- net, deshalb nicht als Standort gewählt
Nv1	OT Neu-Ve- hlefan Klein- Ziethen Nordende Am Stein- weg		Acker / Grünflä- che / Weg	0,39	Abrundung Wohnbebau- ung Steinweg mit Wende- platz	- wegen geringer Flä- chengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkan- lage in Siedlungsent- wicklungsgebiet geeig- net, deshalb nicht als Standort gewählt
Nv2	OT Neu-Ve- hlefan Neu-Vehle- fan Am Walde		Acker / Weide	0,39	Abrundung an vorhande- ner Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP, Bebau- ungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“, Aufstellungsbe- schluss am 06.12.2018	- wegen geringer Flä- chengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkan- lage in Siedlungsent- wicklungsgebiet geeig- net, deshalb nicht als Standort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
Ve1	OT Vehle- fanz Oranienbur- ger Weg ehem. Sun- licht		Ruderal- fläche Ehem. Gewerbe- baufläche	0,60	Abrundung, früher bebaut (Gewerbe Sunlicht), Dar- stellung bereits im wirksa- men FNP, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ve2	OT Vehle- fanz Amselsteig Nähe Bahn- station		Wiese	1,03	Abrundung an vorhande- ner Erschließung, Nähe Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungs- raum Siedlung gemäß LEP HR (bindige Böden und hohen Grundwasserstand beach- ten)	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ve3	OT Vehle- fanz Zwischen Am Gesund- brunnen und am Kienluch		Weide- brache / Wiese	1,25	Lückenschluss, Nähe Hal- tepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungs- raum Siedlung gemäß LEP HR (bindige Böden und hohen Grundwasserstand beach- ten)	- teilweise rechtskräfti- ger Bebauungsplan, - wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ve6	OT Vehle- fanz Zwischen Schäferweg und Veltener Weg		Grabe- land / Wiese	0,63	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwicklungs- raum Siedlung gemäß LEP HR	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ve8	OT Vehle- fanz Südlich Wohngebiet Schäfergar- ten, nördlich Schäferweg		Acker	4,93	Siedlungserweiterung zwi- schen Ortskern und Halte- punkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	- große Zusammenhän- gende Siedlungsfläche, innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungs- gebietes in der Geme- inde Oberkrämer, - grünräumliche Gliede- rung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungs- flächen erforderlich, - zentrale Parkanlage im Siedlungsentwicklungs- bereich nahe Gemein- bedarfsstandort erfor- derlich - naturräumliche Auf- wertung an Gräben und Retentionsflächen für Niederschlagsentwäs- serung erforderlich deshalb als Standort gewählt
Ve9	OT Vehle- fanz Südlich Schäferweg West		Acker	1,48	Siedlungserweiterung zwi- schen Ortskern und Halte- punkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (Lage im Flurbereini- gungsverfahren)	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstel- lung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
Ve10	OT Vehle- fanz Südlich Schäferweg, westlich ehem. Schä- ferei		Acker	0,36	Siedlungserweiterung zwi- schen Ortskern und Halte- punkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR, teilweise Konversionsflä- che mit landwirtschaftli- cher Bebauung (Sauenan- lage)	- Konversionsfläche ehemalige Sauenanlage - großer fußläufiger Ab- stand zu zentralem Ge- meinbedarfsstandort (Grundschule, Kita, Hort) - besondere Bedeutung für die Wohnentwick- lung wegen Lage am Regionalbahnhaltelpunkt
Ve11	OT Vehle- fanz Südlich Schäferweg, östlich ehem. Schä- ferei		Acker	0,17	Zu den Flächen Ve8 bis Ve18: Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehle- fanz	deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ve12	OT Vehle- fanz Südlich Schäferweg, nahe Bahn- strecke		Acker	0,78		
Ve13	OT Vehle- fanz Nördlich Schäferweg, östlich Kop- pehof		Grünland Weide	1,66		
Ve14	OT Vehle- fanz Ehemalige Sauenanlage		lawi. Bau- fläche, stark be- baut	3,89		
Ve15	OT Vehle- fanz Ehemalige Sauenanlage – nahe Bahn- strecke		lawi. Bau- fläche Weidebra- che	1,22		
Ve16	OT Vehle- fanz Nahe ehem. Sauenanlage südlich Els- graben		Weide- land	0,31		
Ve17	OT Vehle- fanz Südlich Els- graben – nahe Bahn- strecke		Weide- land	0,52		
Ve18	OT Vehle- fanz Nördlich Schäferweg Östlich Kop- pehof		Ruderal- fläche	0,85		
Bä1	OT Bären- klau südlich B- Plan zu den Eichen		Ruderales Wiese	0,52	Lückenschluss, Abrun- dung des Siedlungsgebie- tes, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bä2	OT Bären- klau südlich Ve- hlefanzer Straße, süd-		Ruderales Wiese	0,24	2 Restgrundstücke im Be- bauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanz Straße, 1 Grundstück Lü- cke zur Bestandsbebau- ung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flä- chengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkan- lage in Siedlungsent-

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
	lich Einmün- dung Zu den Eichen					wicklungsgebiet geeig- net, deshalb nicht als Standort gewählt
Bä3	OT Bären- klau südlich Ve- hlefanzer Straße, süd- lich Remon- tehof		Acker	0,54	Restgrundstücke im Be- bauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bä4	OT Bären- klau Ostteil Fried- hof		Ruderales Wiese	0,33	Abrundung, Erschlie- ßungsökonomie Lage im Siedlungsraum LEP- HR	- wegen Lage am Sied- lungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwick- lungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bä5	OT Bären- klau nördlich Ve- hlefanzer Straße zwi- schen Pum- penweg und Birkenweg		frühere Gärtnerei, dichter Gehölzbe- stand	0,78	Lage innerhalb des Sied- lungsgebietes, Darstellung bereits im wirksamen FNP, Lage im Siedlungsraum LEP- HR	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungs- flächen als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bä6	OT Bären- klau westlich und südlich des Pfer- depfuhs		private Grünflä- che	0,35	- Lage innerhalb des Sied- lungsraumes, Erschlie- ßungsökonomie - Darstellung als Wohn- baufläche bereits im bis- her wirksamen FNP, Ab- grenzung der Wohnbauflä- che in Richtung Pfer- depfuhs wurde an den tat- sächlichen Biotopbestand im Uferbereich des Pfer- depfuhs angepasst - Lage im Entwicklungs- raum Siedlung LEP- HR	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungs- flächen als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ma1	OT Marwitz Nordteil Vel- tener Ton- berg		Rohboden Ruderal- fläche	2,59	nördliche Teilfläche Be- bauungsplan "Parkstadt Velten", Rechtskraft 12.10.2000, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, - Lage am äußersten Rand der Gemeinde Oberkrämer, - Flächenübertragung an die Stadt Velten deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Ma2	OT Marwitz Südlich Lin- denstraße, südlich am Siebgraben		Baulücke Acker / Ru- deralflä- che	0,29	Lücke an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungs- flächen als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestand-nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Ma3	OT Marwitz Breite Straße		Grünfläche Garten	0,14	- Anbindung Wohnbaugrundstücke Bötzwener Straße (bisher im Außenraum) - Nutzung der vorhandenen Erschließung - Lage nahe dem Ortskern von Marwitz - Ma4 gesamt 0,59 ha, davon 0,3 ha Entwicklungsfläche Wohnen, Restfläche ist bereits bebaut (4 EFH vorh.)	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ma4	OT Marwitz Breite Straße		Grünfläche Garten, Wohnen	0,3		
Bö1	OT Bötzw westlich Marwitzer Straße, gegenüber Schwalbensiedlung		Acker / Grünland Baulücke an Straße ca. 100m	0,47	Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö2	OT Bötzw Schwarzer Weg / Ecke Fennstraße		Wiese / Obstbäume	0,34	Restgrundstücke im Bebauungsplan "Fennstraße - Schwarzer Weg", Rechtskraft 18.05.1993, Darstellung bereits im wirksamen FNP (Immissionsschutz: Pferdehaltung muss auch Nutzungen beachten, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig sind)	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö3	OT Bötzw nördlich Fennstraße		Grabeland / Wiese	0,36		
Bö4	OT Bötzw östlich Veltener Straße 54		Ruderales Wiese	0,43	Bebauungsplan 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw, Rechtskraft 27.03.2019 (vor LEP HR)	- teilweise rechtskräftige Bebauungspläne - wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö5	OT Bötzw östlich Veltener Straße 42		Ruderales Wiese / Garten	1,04	Bebauungsplan 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ Rechtskraft 08.05.2020, Innenentwicklung §13a BauGB	
Bö6	OT Bötzw östlich Veltener Straße 40		Gartenbrache	0,34	Innenentwicklung Die Planungsfläche Bö6 umfasst einen 30m breiten Geländestreifen zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan 65 / 2019 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 42“ (Planungsfläche Bö5) und den Grundstücken nördlich der Neuen Luchstraße. Wegen der geringen Breite des Geländestreifens und dessen Umschließung von Wohnbauflächen an den beiden Längsseiten und einer Schmalseite wird die Planungsfläche Bö6 als Bestandteil der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan für eine eigenständige bauliche Nutzung der Fläche Bö6 ist bei Herstellung einer Erschließung von einer	

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstel- lung der geplanten Wohn- baufläche	Be- stands- nutzung	Größe Entwick- lungs- fläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Ver- kleinerung von Wohn- baufläche zu Gunsten von geplanter Grünflä- che Parkanlage
					der umgebenden Erschlie- ßungsstraße möglich. Auch eine Nutzung des Grundstücksstreifens Bö6 als Ergänzungsfläche zu den anliegenden Bau- grundstücken kommt in Betracht.	
Bö7	OT Bötzw Blockinnen- bereich zwi- schen Velte- ner, Post- und Bahn- straße		Ruderal- fläche / Gehölz- aufwuchs	3,17	Bebauungsplan "Veltener - Luch -Bahn- und Post- straße, Rechtskraft 06.06.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bö8	OT Bötzw südl. Bahn- straße öst- lich Schön- walder Straße Ehe- maliges Sä- gewerk		Gewerbe- brache	1,59	Bebauungsplan 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße", Rechtskraft 12.10.2018 (vor LEP HR), in Realisierung (Altlasten- sanierung erfolgt im Zuge der Planrealisierung)	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, - zwischenzeitlich reali- siert deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bö10	OT Bötzw Feldweg Nordost		Pferdehal- tung Wei- deland	0,21	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Dar- stellung bereits im wirksa- men FNP - Immissionsschutz Pferde beachten solange benach- barte Weidenutzung durch Pferde vorhanden	- sehr geringe Flächen- größe - nicht als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bö11	OT Bötzw Mühlen- straße Nord- ost		Pferdehal- tung Wei- deland	0,38	Bebauungsplan 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“, Rechtskraft 17.05.2019 (vor LEP HR), Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Dar- stellung bereits im wirksa- men FNP	- rechtskräftiger Bebau- ungsplan, - nicht als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bö14	OT Bötzw zwischen Marwitzer Straße und Feuerwehr		Ruderal- fläche	0,23	Lückenschluss im Sied- lungsgebiet, Bebauungs- plan Nr. 40/2010 „An der Marwitzer Straße“ Aufstel- lungsbeschluss am 08.07.2010, Verfahren ruht, Darstellung bereits im wirk- samen FNP	- sehr geringe Flächen- größe - nicht als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Bö15	OT Bötzw westlich Vel- tener Straße nördlich Sonnenwin- kel		Ruderal- fläche	0,55	Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwin- kel“ in Aufstellung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungs- flächen als Grünfläche Parkanlage in Sied- lungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Stand- ort gewählt
Summe				55,46		

Begründung des gewählten Standorts für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche der **Wohnentwicklungsfläche Ve8** gemäß Begründung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan in der Gemeinde Oberkrämer. In diesem Gebiet macht sich eine grünräumliche Gliederung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungsflächen erforderlich. Es besteht ein Bedarf an einer zentralen Parkanlage im Siedlungsentwicklungsbereich Vehlefan Schäferweg nahe dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort (Grundschule / Kita / Hort).

Der Standort ist zugleich auch wegen der umgebenen Gräben für eine naturräumliche Aufwertung besonders geeignet. Die geplante Grünfläche wird hier wegen des bindigen Bodens mit schlechter Versickerungsfähigkeit auch als Retentionsfläche für Niederschlagsentwässerung benötigt.

Deshalb wurde der Standort Ve8 für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage gewählt.

2.2.3 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Fläche für den Gemeinbedarf, die noch nicht realisiert wurden, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

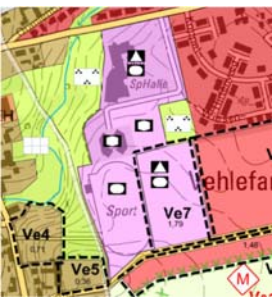
Standortalternativen:

Im Flächennutzungsplan neu geplante Flächen für den Gemeinbedarf

Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Flächen für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021) führt in Teil 1/2 seiner Begründung unter 10.5 folgende geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf auf, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht realisiert waren und die nachfolgend als Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage geprüft werden:

Geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf

Bez.	Planausschnitt geänderter Flächennutzungsplan mit Darstellung der geplanten Gemeinbedarfsflächen	Flächen-größe (ha)	Erläuterung	Prüfung als Standortalternative
Ve7		1,79	Erweiterungsfläche Gemeinbedarf OT Vehlefan Am Standort Vehlefan wird eine Erweiterungsfläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche einbezogen (Ve7). Hier sind die Nutzungen Schule und Sport vorgesehen. Hiermit wird dem wachsenden Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung getragen, der insbesondere auch am geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan gedeckt werden soll, an dem sich ein erheblicher Teil der neu geplanten Wohnbauflächen befindet.	- ursprünglich geplante Nutzung des Standorts für eine weiterführende Schule ist hier gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) nicht geplant - als Erweiterungsfläche für die angrenzend vorhandenen Nutzung (Sport, Kita, Hort) ist am Standort Ve7 eine verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ausreichend - so kann durch Nachrücken der ebenfalls verkleinerten Wohngebietsfläche am Koppehofer Feldgraben eine angemessen große zentrale Grünfläche Parkanlage entstehen für: - Erholungsnutzung im Siedlungsentwicklungsgebiet Schäferweg, - Mitnutzung durch bestehende Gemeinbedarfsnutzungen Grundschule, Kita, Hort, - Aufwertung des Naturraumes am Koppehofer Feldgraben, - Möglichkeit der Retention von Niederschlagswasser deshalb als Standort gewählt

Bö9		2,1	Am Schul- und Kita-Standort im OT Bötzw ist der ergänzende Bau einer neuen Turnhalle geplant. Hier wurde in der Darstellung des FNP die Gemeinbedarfsfläche entsprechend vergrößert (Bö13) und das Symbol für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt. Wegen der Lage des Schulstandortes angrenzend an das LSG ist hier die Anordnung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche, die auch den bisher fehlenden Schulsportplatz aufnehmen kann, nicht möglich. Der vorhandene Sportplatz an der Veltener Straße / Hennigsdorfer Straße ist für eine Nutzung als Schulsportplatz zu weit von der Schule entfernt. Deshalb ist im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit geringer Entfernung zum Schulstandort an der Gartenstraße neu geplant. Diese Fläche wird für mögliche sportliche Nutzungen oder zur Deckung des erheblichen Bedarfes an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Flächennutzungsplan vorgehalten. (Bö9) Da die spätere Zweckbestimmung für diese Fläche noch nicht feststeht, erfolgt keine Darstellung eines Nutzungszwecks im Flächennutzungsplan. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zum Schutz der umgebenden Wohnbaunutzungen zu beachten.	- beide Flächen sind für den Gemeinbedarf im OT Bötzw vorgesehen - wegen fehlendem räumlichen Bezug zu <u>Siedlungsentwicklungsflächen</u> als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö13		0,17		
gesamt		4,06		

Insgesamt sind im geänderten Flächennutzungsplan 4,06 ha Gemeinbedarfsfläche neu geplant.

Begründung des gewählten Standorts für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche der **Geplanten Erweiterungsflächen Gemeinbedarf Ve7** gemäß Begründung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz in der Gemeinde Oberkrämer. In diesem Gebiet macht sich eine grünräumliche Gliederung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungsflächen erforderlich. Es besteht ein Bedarf an einer zentralen Parkanlage im Siedlungsentwicklungsbereich Vehlefanz Schäferweg nahe dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort (Grundschule / Kita / Hort).

Die ursprünglich geplante Nutzung des Standorts Ve7 für eine weiterführende Schule ist hier nicht mehr geplant

Ein Schulstandort für eine weiterführende Schule ist gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) in der Gemeinde Oberkrämer nicht vorgesehen. Sollte in einer späteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes ein Standort für eine weiterführende Schule in der Gemeinde Oberkrämer benötigt werden, käme hierfür z. B. der Bereich am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn in Betracht. Die Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum, hätte eine ausreichende Größe und wäre für auswärtige Schüler sehr gut über den ÖPNV erreichbar.

Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgte eine Konkretisierung der geplanten Nutzungen der Fläche für Gemeinbedarf, Sport und Parken. Hier sind nun folgende Festsetzungen geplant:

- Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
- Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
- Parkplatz

Als Erweiterungsfläche für die angrenzend an Ve7 vorhandenen Nutzungen (Sport, Kita, Hort) einschließlich Parkplatz ist am Standort Ve7 eine verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ausreichend. So kann durch Nachrücken der ebenfalls verkleinerten Wohngebietsfläche am Koppehofer Feldgraben auf einer zusammenhängenden Fläche eine zentrale Grünfläche Parkanlage entstehen, die dem Siedlungsentwicklungsgebiet Schäferweg insgesamt, aber auch den bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen (Grundschule, Kita, Hort), der Aufwertung des Naturraumes am Koppehofer Feldgraben und der Retention von Niederschlagswasser zu Gute kommt.

Deshalb wurde der Standort Ve7 für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage gewählt.