

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

Bebauungsplan Nr. 85/2022
„Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“
OT Bötzw



Städtebaulicher Entwurf Planungsbüro Ludwig GbR

Begründung
Festsetzungen
Fachbeitrag Artenschutz



Satzung
Februar 2024

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 Dirk Fienke & Andreas Horst Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Adolf-Dechert-Str. 4 16515 Oranienburg
Fotos:	Planungsbüro Ludewig GbR 2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	6
1. Lage des Plangebietes	6
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	8
2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren	8
2.1 Ziel und Zweck der Planung	8
2.2 Planverfahren	9
2.2.1 Vorbemerkungen	9
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
3. Übergeordnete Planung	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	13
3.2 Regionalplanung	17
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	17
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	17
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	19
4.1 Flächennutzungsplan	19
4.1.1 Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	19
4.1.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB	20
4.1.3 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB	20
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes– benachbarter Bebauungsplan „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“	21

5.	Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	24
5.1	Übersicht Bestand	24
5.2	Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	25
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	27
6.	Erschließung	29
6.1	Straßenseitige Erschließung	29
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	29
6.3	Ruhender Verkehr	30
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	30
6.5	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung	30
6.6	Abfallentsorgung	32
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	33
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	33
7.1.1	Bebauungskonzept	33
7.1.2	Geplante Erschließung	33
7.2	Planungsalternativen	36
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	36
7.2.2	Alternativen zur Abgrenzung des Plangebietes innerhalb der Binnenfläche im Siedlungsgebiet	41
7.2.3	Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien	43
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes	43
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	43
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	44
8.2.1	Grundflächenzahl	44
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	45
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	47
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	47
8.7	Geplante Straßenverkehrsfläche	48
8.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	48
8.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	48
8.10	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
8.10.1	Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes	50
8.10.2	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	50
8.10.3	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	50
8.11	Nachrichtliche Übernahmen	51
9.	Flächenbilanz	52
10.	Durchführung der Planung	52
11.	Auswirkungen der Planung	52
11.1	Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	52
11.2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich	53
11.2.1	Vorbemerkungen	53
11.2.2	Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP 87/2023	53
U.	Berücksichtigung der Umweltbelange	54
U.1	Rechtliche Grundlage	54
U.2	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	55
U.2.1	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	55
U.2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht	55
U.3	Schutzgüter Boden, Wasser	55
U.3.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	55
U.3.2	Bodenverunreinigungen, Altlasten	56
U.3.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	56
U.3.4	Bergbau	57
U.3.5	Kampfmittelbelastung	57

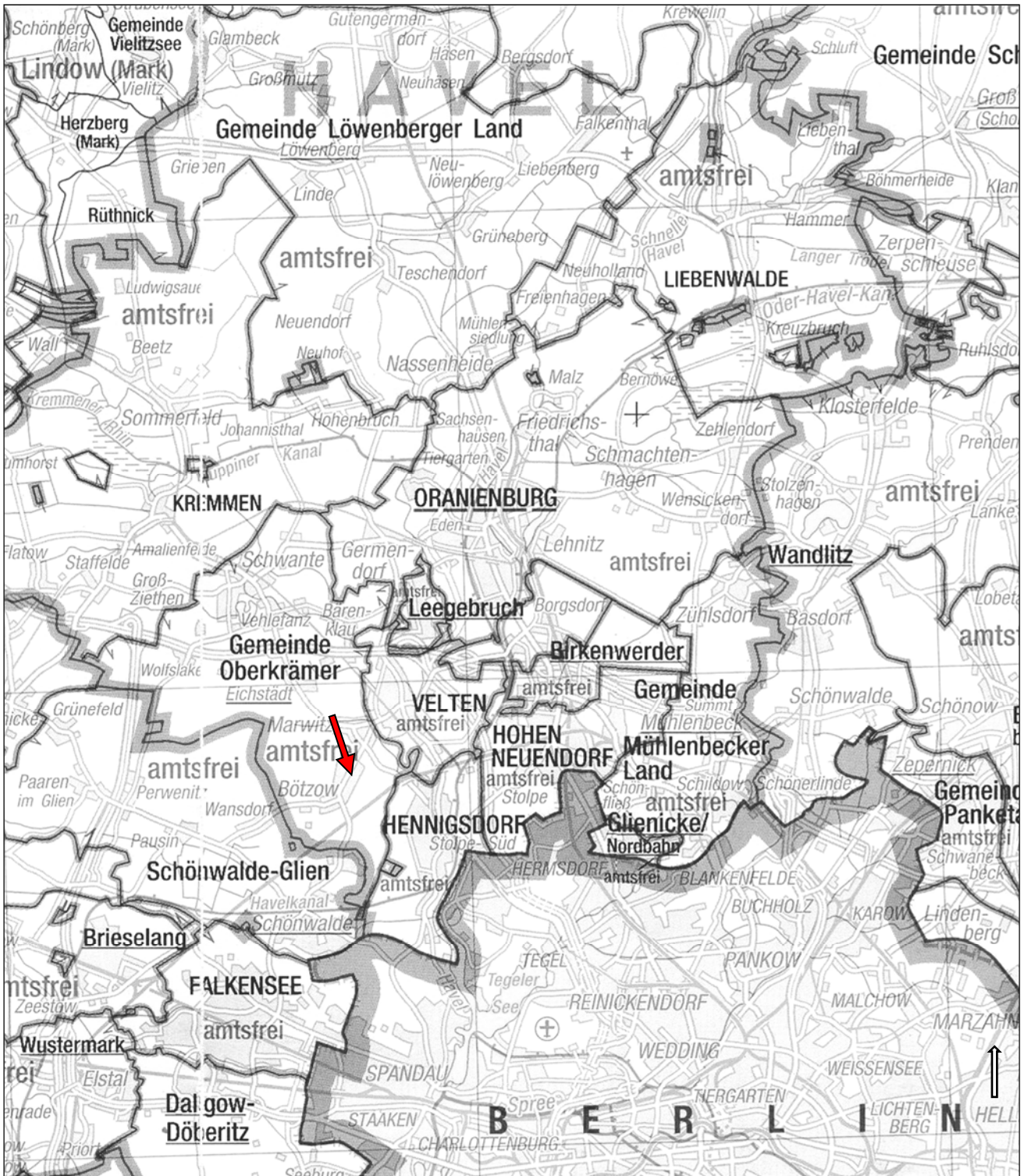
U.4	Schutzgüter Biotop, Flora, Fauna	57
U.4.1	Biotopverbund	58
U.4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	58
U.4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	58
U.4.2.2	Fotodarstellung der Biotop und des Gehölzbestandes im Plangebiet	59
U.4.2.3	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	60
U.4.2.4	Biotoptypenbewertung	60
U.4.2.5	Biotopschutz	61
U.4.3	Flora - Baumbestand, Baumschutz	61
U.4.3.1	Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet	61
U.4.3.2	Kartierung Baumbestand	62
U.4.3.3	Liste Baumbestand, geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis	62
U.4.3.4	Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan	63
U.4.3.5	Baumschutz	65
U.4.4	Fauna	66
U.5	Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht	66
U.6	Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz	67
U.7	Schutzgut Mensch - Immissionsschutz	67
U.7.0	Berücksichtigung der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Immissionsschutz	67
U.7.1	Anforderungen	67
U.7.2	Verkehrslärm	68
U.7.3	Gewerbelärm und weitere Immissionen	69
U.7.4	Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes	70
U.8	Schutzgut Klima	77
A	Fachbeitrag Artenschutz	78
A 1.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	78
A.2.	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	79
A 2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	79
A 2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	79
A 3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	80
A 3.0	Vorbemerkungen	80
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	80
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	80
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	80
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	80
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	81
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	81
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	81
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	81
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	81
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse	81
A 3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	82
A 4	Erfassungen geschützter Arten	82
A 4.1	Erfassungsprotokolle	82
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	84
A 5.	Avifauna	84
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	84
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	84
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	84
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	85
A 5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	85
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	85
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	85
A 5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	85

A 5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	86
A 5.6	Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna	87
A 5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	87
A 5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	87
A 5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	87
A 5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	87
A 6.	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	89
A 7	Fledermäusen	89
A 7.1	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	89
A 7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse	89
A 7.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)	90
A 8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	90
A 8.1	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	90
A 8.2	Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme	90
A 9	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	90
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	91
	Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ OT Bötzw	94
	Textliche Festsetzungen	94
	Planzeichnung	96
	Planzeichenerklärung	96
	Anlage	97
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	97
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	100

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 Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

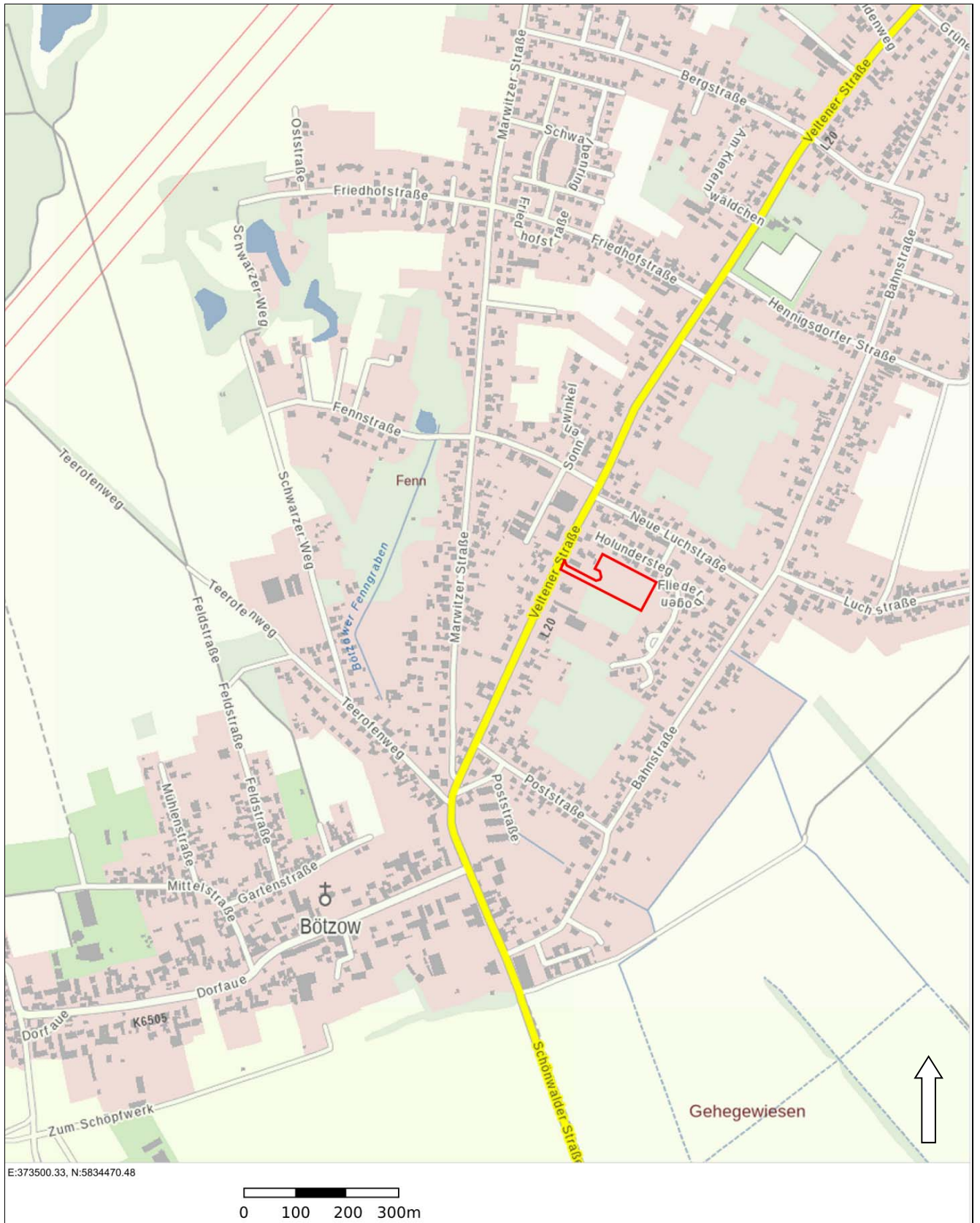
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 12.255 Einwohner (02.01.2024). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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 Bötzow mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Topografische Karte

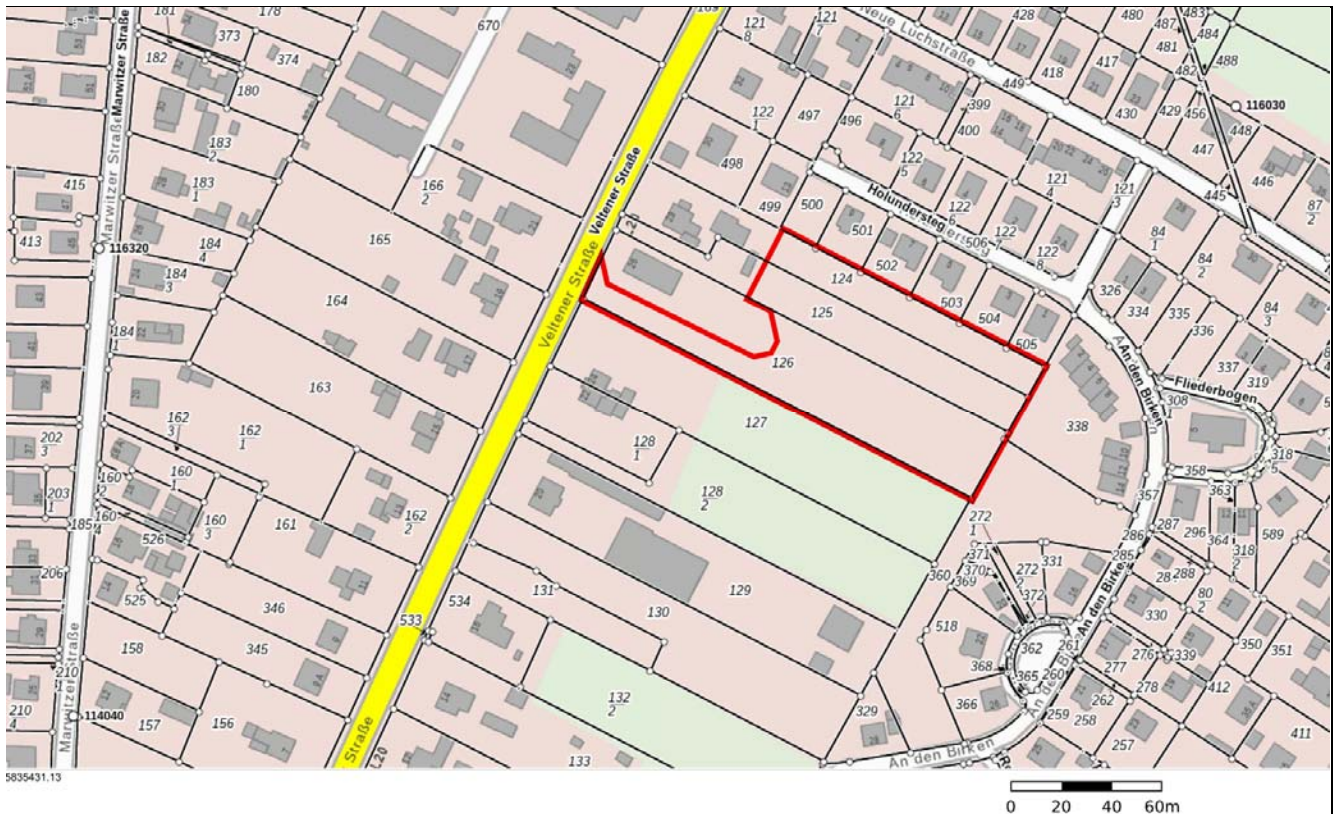
Dieser Ausdruck wurde am 6. Juli 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt in der Mitte des OT Bötzow östlich der Veltener Straße im Quartierinnenbereich südlich Holundersteg, westlich An den Birken.

1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Liegenschaftskarte und topografische Karte

Dieser Ausdruck wurde am 2. Feb. 2023 aus dem [BRANDENBURGVIEWER](#) erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst im OT Bötzw unbebaute Grundstücke hinter den Baugrundstücken Veltener Straße 26 und 28 gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke am Holundersteg und An den Birken und im Süden grenzt das Plangebiet an private Grünflächen des Quartierinnenbereichs. Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke und eine nicht störende gewerbliche Nutzung (Fachgeschäft für Rasenmäher und Poststelle) sowie an ein Wohngrundstück an der Veltener Straße und an die Veltener Straße.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 124(tlw.), 125(tlw.) und 126(tlw.) Flur 10, Gemarkung Bötzw.

Es hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf 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
- maximal eine WE je Baugrundstück, nur untergeordnete Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig

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

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

Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren umfassend herauszuarbeiten. Hierbei sind insbesondere die Erfordernisse des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Ermittlung brachliegender Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in die Bewertung einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Vorhabenfläche im Kontext zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes zu sehen und entsprechend zu bewerten. Die Auswirkungen sind zu benennen und planerisch zu bewältigen.

Berücksichtigung:

Der in der Stellungnahme genannte § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB lautet:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Wie sich bereits aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ergibt, handelt es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung, für die eine *Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen* nicht erforderlich ist.

Siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen. Zur Erforderlichkeit der Planung siehe unter 2.1.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Vorbemerkungen

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Nachfolgend werden die hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

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

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

1. dass der *Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

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

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

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

2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzwow. Es ist Bestandteil einer Binnenfläche, die allseitig von Wohnbaunutzungen umgeben ist. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

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

Größe des Plangebietes:	ca. 0,7 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,56 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,56 ha x 0,25 = 0,14 ha

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.400 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

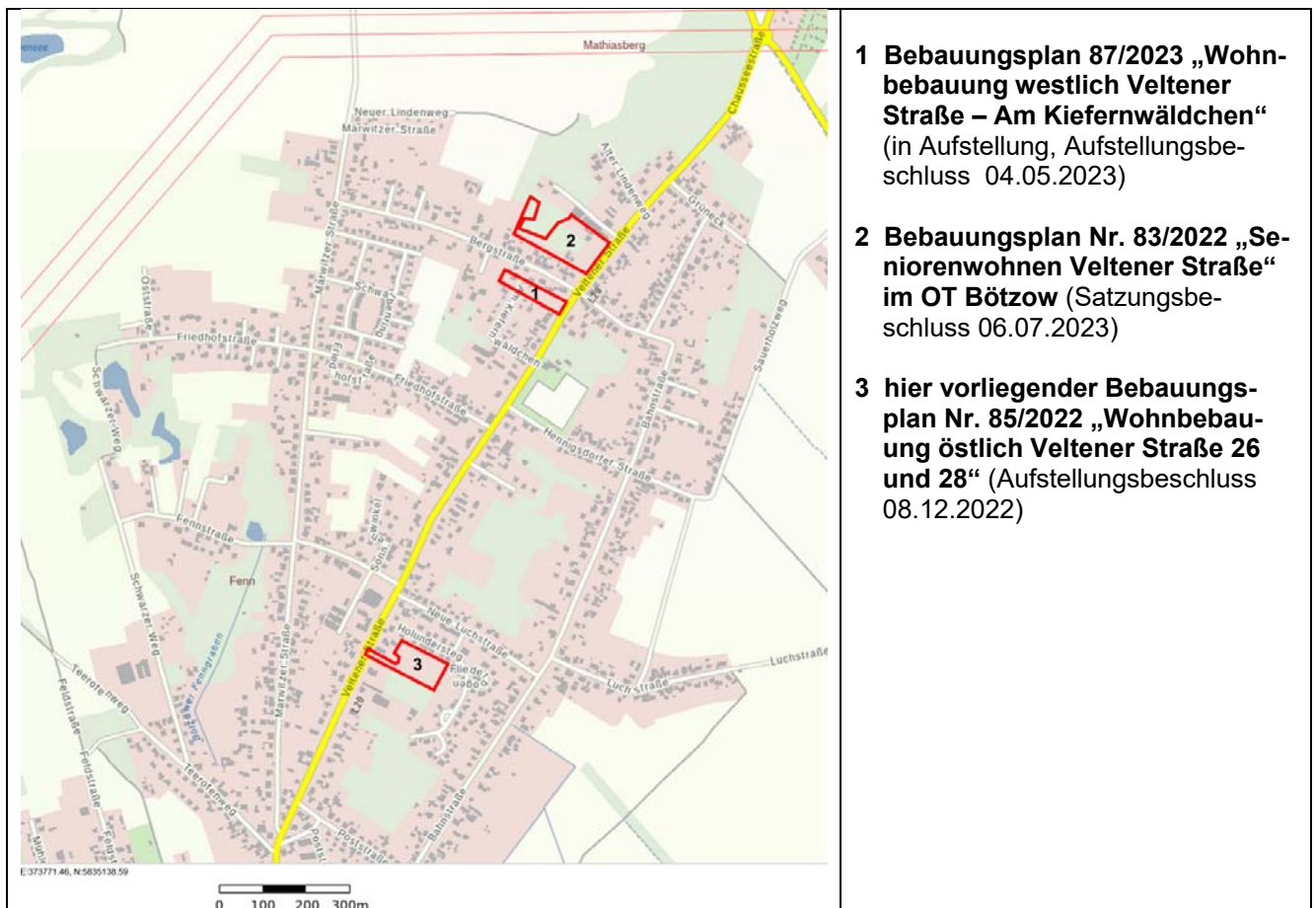
Prüfung kumulierende Wirkung

Im gleichen Quartierenbereich wie der hier geplante Bebauungsplan erfolgte **1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes **BP „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“**. Der nördliche und der nordöstliche Teil des B-Plangebietes (Bebauung am Holundersteg und An den Birken) wurden bereits realisiert. Das betreffende Planverfahren steht nicht in zeitlichem Zusammenhang mit der hier angestrebten Planung.

An der Veltener Straße in Bötzwow wurden bzw. werden folgende Bebauungspläne aufgestellt, für die ein möglicher enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu prüfen ist (Übersichtsplan siehe nachfolgend):

Bebauungsplan / Planungsstand	geplante Art der baulichen Nutzung	geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO (ca. m ²)	Prüfung eines möglichen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs
Bebauungsplan Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ Aufstellungsbeschluss 04.05.2023	allgemeines Wohngebiet	875m ²	- gelegen ca. 900m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Veltener Straße im OT Bötzw
Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ im OT Bötzw Satzungsbeschluss 06.07.2023	allgemeines Wohngebiet, nur Seniorenwohnen zulässig	3.000m ²	- gelegen ca. 1km nördlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Veltener Straße im OT Bötzw, - nur Seniorenwohnungen zulässig
Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ Aufstellungsbeschluss 08.12.2022	allgemeines Wohngebiet	1.400m ²	hier vorliegender Bebauungsplan
		gesamt 5.275m²	

Übersicht Lage der Plangebiete der Bebauungspläne an der Veltener Straße im OT Bötzw, für die ein möglicher enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu prüfen ist



Die Aufstellung der **Bebauungspläne Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ (2)** und **Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ (1)** erfolgten bzw. erfolgen im zeitlichen Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan **(1)** und in beiden Plangebieten ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant, im Bebauungsplan Nr. 83/2022 nur für Seniorenwohnen. Wegen des

Abstandes zwischen den beiden Plangebieten von ca. 1km besteht hier jedoch kein enger räumlicher Zusammenhang.

Die **geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO** liegt für die drei o. g. Bebauungspläne **zusammen mit insgesamt 5.275m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m²**. Aus diesem Grund wären auch bei Zusammenrechnung der Grundflächen der drei o. g. Bebauungspläne die Anforderung des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

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

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

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

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

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

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

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

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Oberkrämer geleistet. Mit der beabsichtigten Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.

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

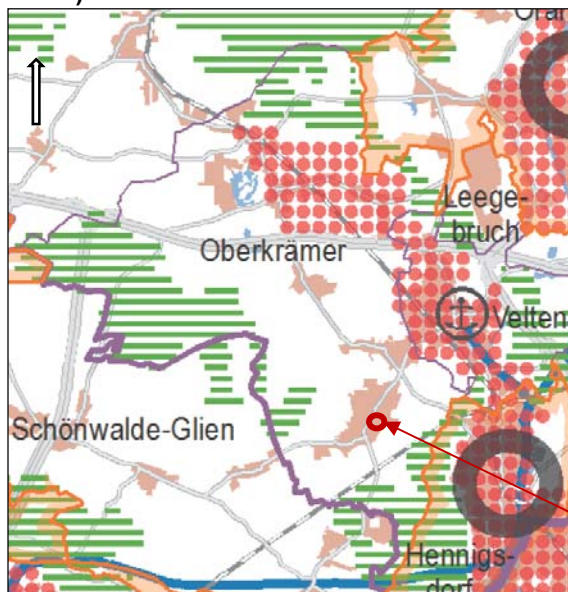
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende 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 Plangebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

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



Festlegungen



Mittelzentrum
Z 3.5

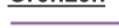


Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund
Z 6.2

Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

Standort Planvorhaben

- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungsachsen

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.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

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. (siehe unter 3.2.2)

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzw. Es ist allseitig von baulichen Nutzungen umgeben und selbst teilweise bebaut bzw. im Zusammenhang mit baulichen Nutzungen genutzt. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Deshalb steht **Ziele 5.2 und 5.5 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen** nicht entgegen.

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, die das Plangebiet umgibt, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen** nicht entgegensteht.

Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Plangebiet wird den Erschließungserfordernissen im Planbereich angemessen Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist nur ca. 3 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 10 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 671 entfernt. Hierdurch besteht ein ÖPNV-Anschluss zu den Ortskernen der Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer mit den entsprechenden Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistungen und der sozialen Infrastruktur. Die genannten Regionalbuslinien verkehren u. a. nach Berlin-Spandau (671) und zum Bahnhof Hennigsdorf (824). Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

Die Grundsätze aus **§ 5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007** sowie der **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** der vorliegenden Planung werden mit der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

- **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 geplanten baulichen Nutzung einer vorgenutzten Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes 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 Plangebiet wurde bisher für Erholungszwecke und als Lagerfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

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. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

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 Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg teilte in der Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit Schreiben vom 09.01.2023 mit:

**Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von ca. 8 Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Ziel Z 5.2 LEP HR steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Der Ortsteil Bötzow der Gemeinde Oberkrämer gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5 LEP HR), d. h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbepflanzten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d. h. für die Gemeinde Oberkrämer ca. 7,6 ha) geplant werden;
- Wohnsiedlungsflächen in „alten“ (d. h. vor dem 15.05.2009 in Kraft getretenen) B-Plänen oder dem FNP, die auf die EEO anzurechnen wären, gibt es in der Gemeinde Oberkrämer nicht;
- aus den Bebauungsplänen, die seit dem Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksam geworden sind, ergibt sich keine Inanspruchnahme der EEO nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

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.

Berücksichtigung:

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den genannten Rechtsgrundlagen im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.11.2023 mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:**

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

Erläuterungen:

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von 8 Baugrundstücken geschaffen werden.

In unserer Stellungnahme vom 09.01.2023 haben wir mitgeteilt, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen wird und die Eigenentwicklungsoption somit nicht in Anspruch genommen werden muss. Die Inhalte der Stellungnahme vom 09.01.2023 gelten weiterhin.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235),

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele 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.

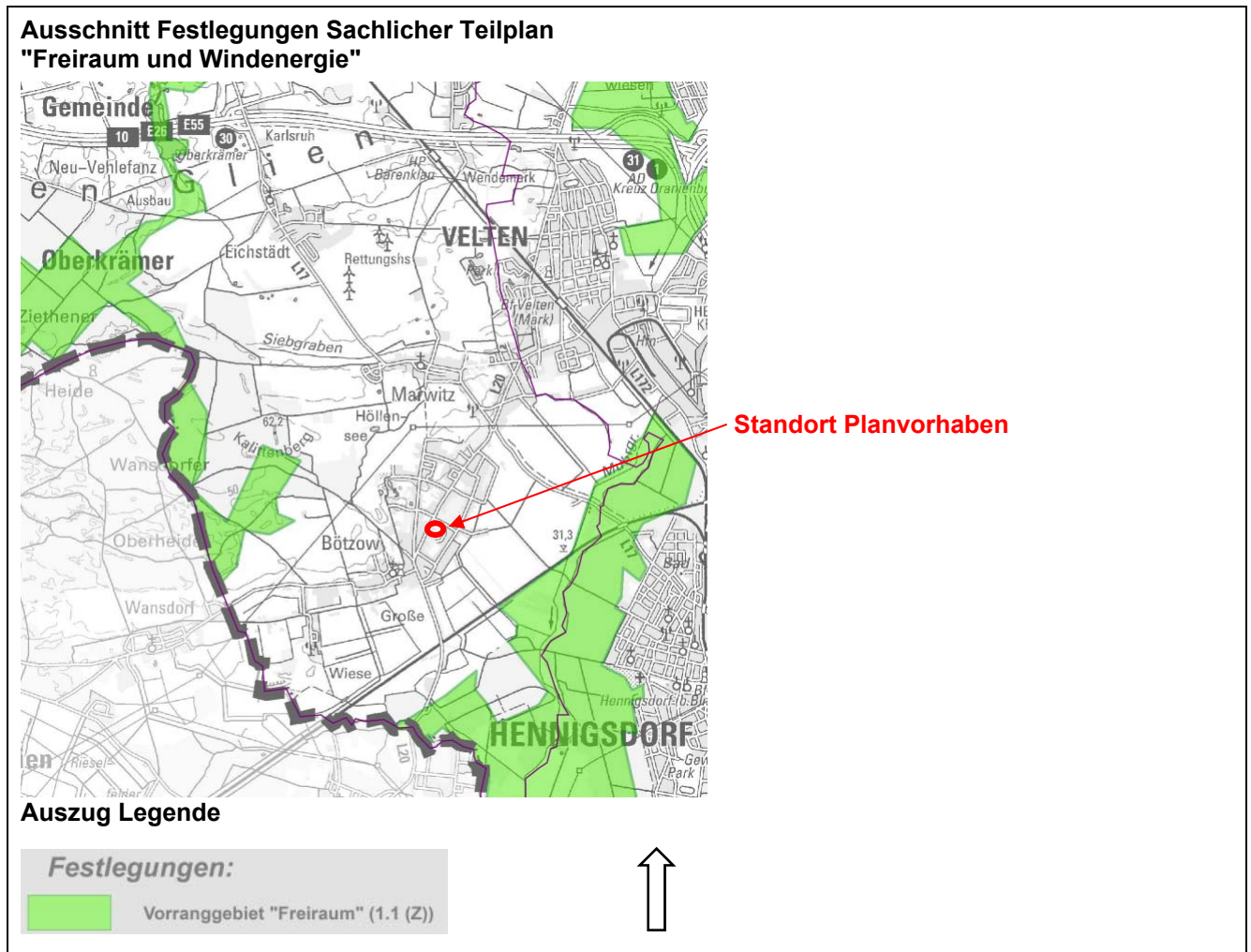
3.2 Regionalplanung

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)

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 schafft im OT Bötzw die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Einfamilien-Wohnhäusern, an denen in der Gemeinde Oberkrämer insgesamt, und auch im OT Bötzw selbst als bevölkerungsreichstem Ortsteil der Gemeinde ein erheblicher Bedarf besteht. Es handelt sich hierbei um eine kleinflächige Nutzung, der das regionalplanerische **Ziel** der Entwicklung der **OT Vehlefan** zum **Grundfunktionalen Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer sowie die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** nicht entgegenstehen.

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 Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 29.11.2023 mit:

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}*

Der Entwurf des Bebauungsplans ... ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung:

Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0.7 ha großen Fläche in der Mitte der Ortslage Bötzw als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt die Ortslage Vehlefan die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP).

Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Die Ortslage Bötzw hat keine besondere raumordnerische Funktion. Eine Wohnsiedlungsentwicklung ist daher für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (vgl. Z 5.5 LEP HR). Die Einschätzung hierzu obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.

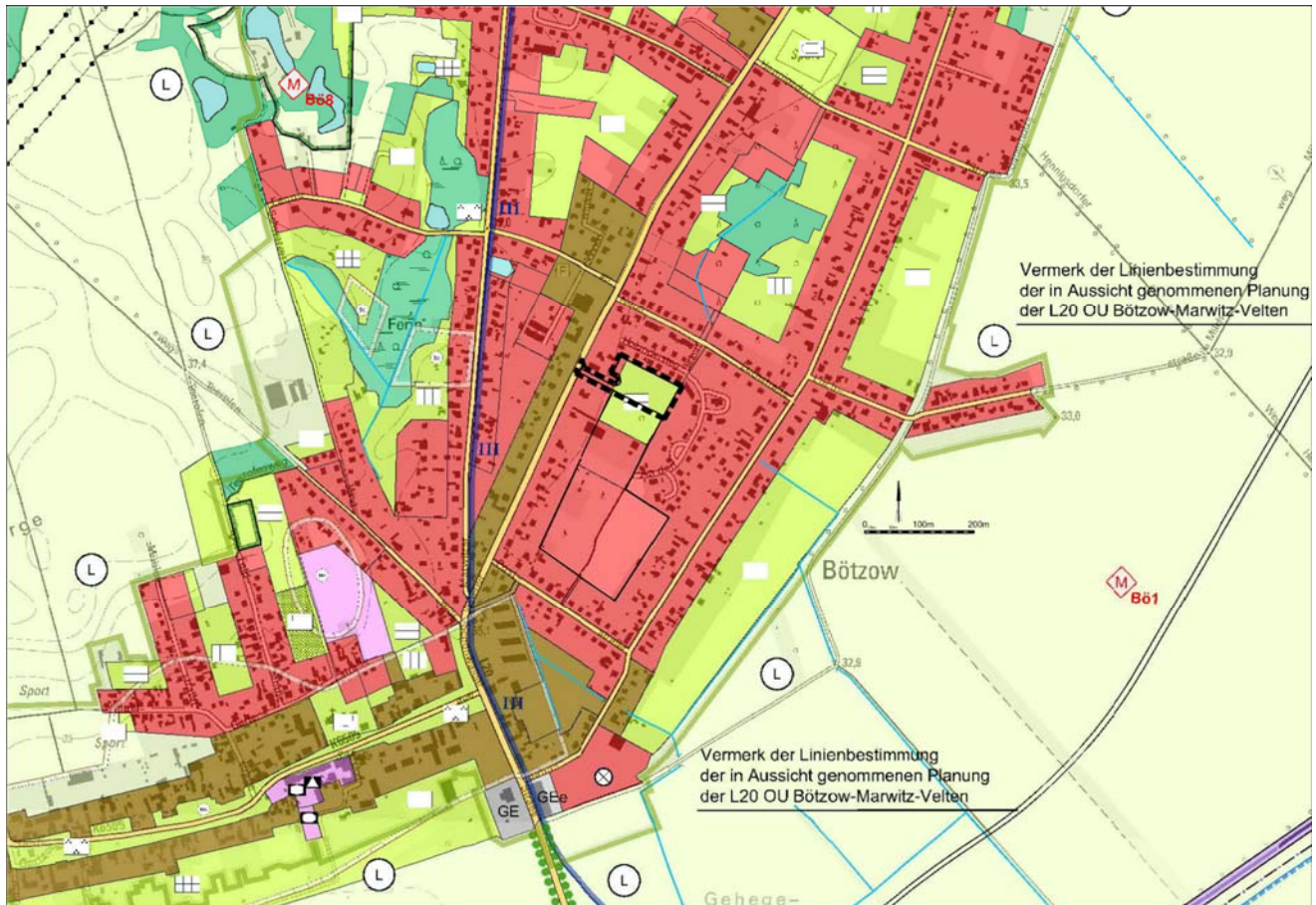
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Vor diesem Hintergrund begründet die Planung keinen Widerspruch gegenüber den zuvor benannten Festlegungen. Im Übrigen trifft der Regionalplan für den in Rede stehenden räumlichen Geltungsbereich keine Festlegungen.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Flächennutzungsplan

4.1.1 Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow, mit ergänzender Plangebietsdarstellung



Umgebung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet im zu bebauenden Blockinnenbereich als Grünfläche dar.

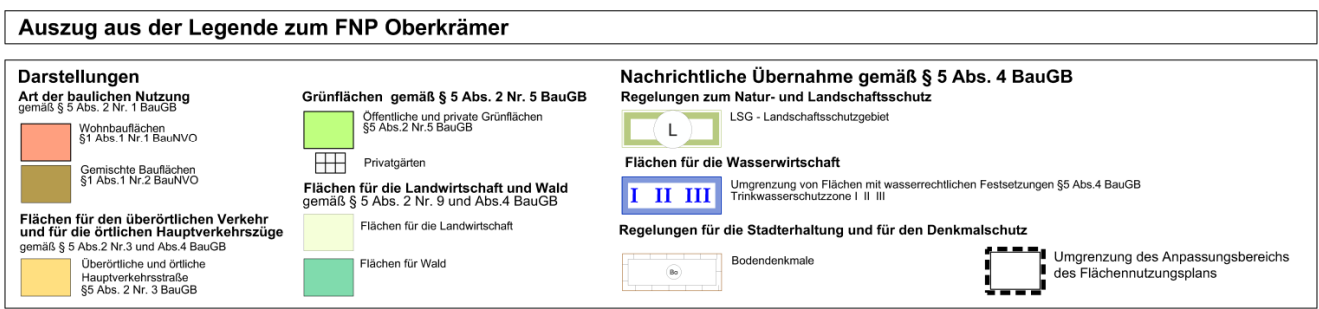
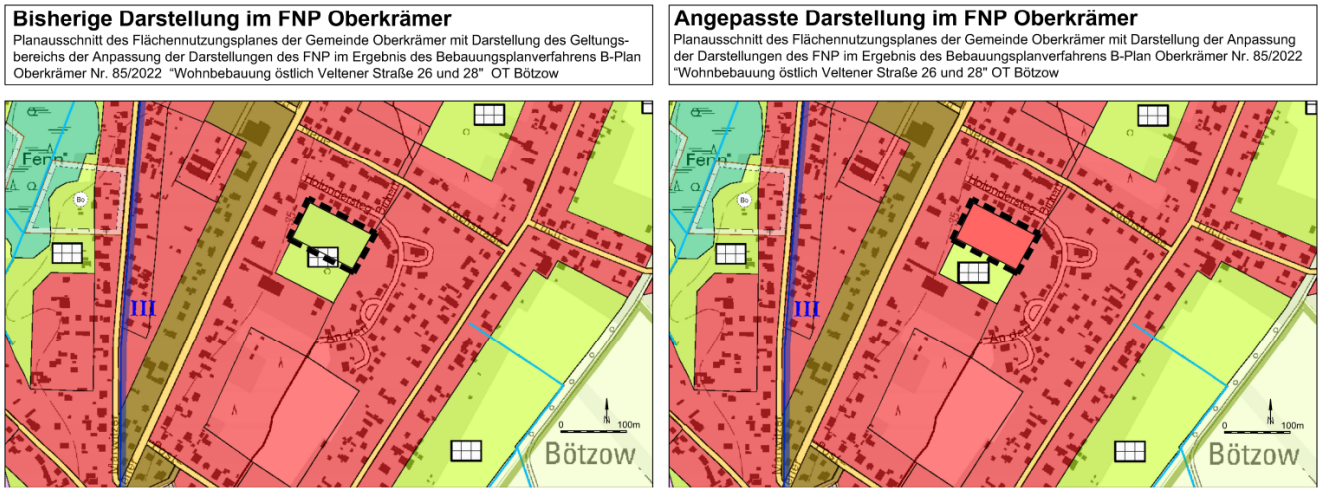
Das Plangebiet ist von Wohnsiedlungsflächen eingeschlossen und hierdurch stark geprägt. Es stellt insofern eine geeignete Nachverdichtungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Deshalb soll die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.1.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Die Anpassung des Flächennutzungsplans §13a(2)2. BauGB im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist wie folgt geplant:



Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

Nutzung	Fläche im Plangebiet bisher (ca. ha)	Fläche im Plangebiet nach Anpassung (ca. ha)	Bilanz Anpassung FNP (ca. ha)
Wohnbaufläche	0 ha	0,63 ha	+0,63 ha
Grünfläche Privatgärten	0,63 ha	0 ha	-0,63 ha
Gesamt	0,63 ha	0,63 ha	

4.1.3 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes, die als Garten und Erholungsfläche bzw. Lagerfläche genutzt wird. Die Fläche ist eingezäunt und hat keine Bedeutung als öffentlicher Grünraum. Es sind auch keine Nutzungen als Wald oder als Fläche für die Landwirtschaft vorhanden. Die geplante Nutzung dieser bereits vorgenutzten Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Gebietscharakter der umgebenden Nutzungen.

Aus dieser Anpassung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.
















4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes – benachbarter Bebauungsplan „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“

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

Nördlich und östlich angrenzend an das hier vorliegende Plangebiet erfolgte **1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“. Dieser Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:



Planzeichen -PlanzV 90-		4. Einrichtungen + Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 u. Abs.6 BauGB)	
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNvo) WA Allgem. Wohngebiet (§4 BauNVo) z.B. Q25 Grundflächenzahl GRZ z.B. Q,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß GFZ II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH Höhe baul. Anlagen / Traufhöhe in m über Gelände als Höchstmaß (TH = Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut)		Flächen für Sport- u. Spielanlagen 6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 + Abs.6 BauGB) Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger-Bereich Ein- bzw. Ausfahrten + Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Einfahrt	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22+23 BauNVo) o offene Bauweise / a abweichende Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig ED nur Einzel + Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig DH nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig - - - - - Baugrenze		7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB) Elektrizität 9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB) öffentliche Grünflächen Spielplatz Parkanlage	

<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Anpflanzen: Bäume /  Hecken</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern</p> <p> Erhaltung: Bäume</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p> nur Stellplatz (privat)</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p> Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen z. Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.</p> <p>Ergänzende Planzeichen</p> <p> geplante Grundstücksgrenze ①</p> <p> Hauptfistrichtung (Hauptanlage)</p> <p> öffentliche Parkfläche (Stellplatz)</p>	<p>AS Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung ① (Mischungsprinzip)</p> <p>AW Anliegerweg mit Geschwindigkeitsbeschränkung ① (Mischungsprinzip)</p> <p>SD, MD, WD Dachform: Satteldach, Mansarddach, Walmdach</p> <p>AWP Anliegerweg, privat</p> <p>▷ Zufahrt zum Garagengeschöß/Grundstück</p> <p>→ Richtungsverkehr ①</p> <p>R + G öffentlicher Rad- und Gehweg</p> <p> Schnitt / Regelquerschnitt</p> <p>S Schallschutzmaßnahmen</p> <p>A, B, C, D Gebietskennzeichnung</p> <p>z. B.: x 34, 10 HN - Höhen</p> <p>Aufgestellt: im Auftrag der Gemeinde Bötzw Amt Oberkrämer</p> <p>durch: Architektin Dipl.-Ing. Christine Brinkmann D/C/ Development/ DesignConsult GmbH</p>
---	---

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmsweise werden zugelassen gem. § 4 (3) BauNVO

 1. Beherbergungsbetriebe bis max. 12 Betten,
 2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
 4. Gartenbaubetriebe, außer im durch A, B, C, D gekennzeichneten Gebiet
 3. und 5. werden nicht zugelassen.


Im durch A, B, C, D gekennzeichneten Gebiet mit Mehrfamilienhäusern als Einzelhaus oder Hausgruppe sind die gemäß § 4 (2) Pkt 2 u. 3 und (3) zulässigen Nutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt, ausgenommen Beherbergungsbetriebe. Eine Nutzung gemäß § 4 (3) Pkt. 4 ist hier ausgeschlossen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als solche für Kleintierhaltung sind auf dem Grundstück des vornehmend bezeichneten Bereichs nicht zulässig.
2. Bei der Ermittlung der Geschößfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen, § 20 (3) BauNVO. Die Angaben zur GRZ und GFZ sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe TH ausgewiesen und in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
TH ist definiert als Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und festgelegter Geländeoberfläche in m bezogen auf HN; § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO.
4. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude max. 32 m lang sein (§ 22 (2) BauNVO)
5. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen davon ist der Vorgartebereich, d.h., entlang der Anliegerstraße/b = 8,0 m, Mindestabstand: 5 m, entlang der Anliegerstraße/b = 3,0 m - 4,0 m, Mindestabstand 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinien und Anlagen. Ausnahmen hinsichtlich der Festsetzung von Stellplätzen sind bei den Hausgruppen, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern zulässig.
6. Im Bereich der Anliegerwege AW, 3,0 bzw. 4,0 m breit, ist eine Freihaltzone von jeweils 1,0 m beidseitig der Fahrgasse zu gewährleisten, d.h. in dieser Zone dürfen sich keine baulichen Anlagen sowie Bäume oder Sträucher oberhalb Gelände befinden.
7. Im durch A,B,C,D gekennzeichneten Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nur auf dem durch Planzeichen 15.3 PlanzV90 ausgewiesenen Stellen zulässig.

8. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 3,0 m zulässig, ausgenommen davon ist das durch A, B, C, D gekennzeichnete Gebiet. Hier ist die Anzahl der Zufahrten zu den Garagengeschossen der Hauptanlagen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, § 9 (1) 4 BauGB.
 9. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergarten, Balkone, Außentreppe, Vordächer) um bis zu 1,5m ist statthaft, § 23 (2) BauNVO.
 10. In einem Abstand von 100 m zur Veltener Straße sind Schlafzimmer nur zu der Veltener Straße abgewandten Seite zulässig. Im Abstand von 41 - 100 m müssen die der Veltener Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnungen ein bewertbares Luftschalldämmmaß (Richtwert nach DIN 4109) von mindestens 30 db aufweisen. Im Abstand bis zu 40 m von der Veltener Straße müssen die der Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnungen ein bewertbares Luftschalldämmmaß (Richtwert nach DIN 4109) von mindestens 35 db aufweisen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BbgBO**
1. Bei Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer zulässig, Dachneigung mind. 28 bis max. 45 °, bei Mansarddächern max. 75 ° im Mansardbereich.
Untergeordnete Bauteile - Erker, Türme, Vordächer, Gauben und dergleichen - dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben, ebenso die gleiche Dachdeckung bezügl. Form und Farbe.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und zeitgleich zu errichten, (§ 12 BbgBO)
 2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig (§ 13 Abs. 4 BbgBO)
 3. Die Verwendung großformatiger Betonelemente (größer als 0,25 qm, max. Höhe 1 m) ist für Einfriedungen unzulässig ~~§ 10 BbgBO~~
 4. Die Plätze für die Abfallentsorgung sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einem festen Sichtschutz (Pergolen, Lamellenzaun) zu umgeben, § 11 BbgBO

III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Grünflächen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind wie folgt zu bepflanzen:
- Wiesenvegetation (Landschaftsrasen RSM-7)
- je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste 1.2
- je 250 qm Grundstücksfläche 10 qm Sträucher gemäß Artenliste 2.3 im Abstand von 3 - 5 Pflanzen pro qm oder
20 lfd. Meter Heckpflanzen im Abstand von 3 - 5 Pflanzen pro lfd. Meter gemäß Artenliste 2.3 zu pflanzen.
2. **nicht überbaubaren**  Flächen (außer Gartenflächen) sind mit Wiesenvegetation frischer bis halbtrockener Standorte überwiegend freiwachsenden einheimischen standortgerechten Heckengehölzen und einheimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein Baum, je 250 m² Freifläche 10 m² Hecken bzw. Strauchzonen anzulegen.
3. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist im Abstand von 10 m ein Baum der Artenliste 1.1 zu pflanzen. Auf der Straßengrabenfläche sind 10 - 15 lfd. Meter Sträucher der Artenliste 2.1 zu pflanzen (3 - 5 Pflanzen pro lfd. Meter)
4. Auf den Baugrundstücken sind nur Bäume der Artenlisten 1.2 und großkronige Obstgehölze der Artenliste 1.3 zulässig. Der Gehölzbestand auf den Baugrundstücken darf nur max. zu 20 % aus immergrünen Gehölzen bestehen.
5. Einfriedungen im Bereich zur Straßenbegrenzungslinie sind nur als Zäune bis 1,5 m Höhe sowie als Hecken bis 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite nach Artenliste 2.2 oder aus Spalierobst zulässig (pro lfd. Meter 3 Gehölze). Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken mindestens gleicher Wuchshöhe zulässig. Grundstücksgrenzen, die nicht auf der Straßengrenze liegen sind nur mit Zäunen bis 1,0 m Höhe überwiegend mit freiwachsenden Heckengehölzen bis 3 m Höhe und 3 m Breite nach Artenliste 2.4 einzufrieden (pro lfd. Meter 3 Gehölze). Entlang der Plangebietsgrenze sind diese Hecken einseitig innerhalb des Grundstücks anzulegen.
- B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25**
1. Mit Ausnahme der Anliegerstraßen sind alle sonstigen Wege und Zufahrten als teilversiegelte Flächen (großflächige Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben oder wassergebundene Decken) auszubilden.
2. Ebenere Stellplätze im Juch A-B-C-D-A gekennzeichneten Gebiet sind mit mindestens einem Baum gem. Artenliste 1.1 je 4 Stellplätze zu gliedern. Die Stellflächen sind teilversiegelt (großflächige Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben) auszubilden.

Artenliste 2.2 Sträucher und Heckengehölze besonders zur Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einer Wuchshöhe bis 1,5 m

• zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm

Berberitze	freiwachsend
Buxus sempervirens	Buxbaum freiwachsend
Carpinus betulus	Hainbuche geschnitten
Corylus maxima ('purpurea')	Purpur-Hassel geschnitten
Hedera helix ('Arborescens')	Strauch-Efeu freiwachsend
Hippophae rhamnoides	Sanddorn freiwachsend
Mahonia aquifolium	Mahonie freiwachsend
Potentilla fruticosa ('Goldstar')	Fingerstrauch freiwachsend
Rosa rugosa	Apfel-Rose freiwachsend

Artenliste 2.3 Sträucher und Heckengehölze für nachbarschaftliche Bepflanzung

• zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche geschnitten
Corylus maxima ('purpurea')	Purpur-Hassel geschnitten
Hedera helix ('Arborescens')	Strauch-Efeu freiwachsend
Hippophae rhamnoides	Sanddorn freiwachsend
Ilex aquifolium	Stechpalme freiwachsend
Juniperus	einheim. Wacholderarten
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel geschnitten
Rosa canina	Hunds-Rose freiwachsend
Rosa rubiginosa	Weinrose freiwachsend
Salix caprea	Sal-Weide geschnitten

Artenliste 2.4 Sträucher und Heckengehölze für den rückwärtigen Grundstücksbereich - überwiegend freiwachsend

• zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Echter Hartnigel
Corylus avellana	Wald-Hassel
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 3 Kletterpflanzen

• 4 - 6 Triebe; Höhe: 80 - 100 cm

Clematis vitacea	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caerulea	Jeilangerleibeeber
Parthenocissus quinquefolia	Mauerwein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterchen

3. Ungegliederte, geschlossene Außenwandflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen (pro 2 lfd. Meter 12 Pflanzen).
4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Carports sind zu mindestens 75 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Artenliste 3 zu begrünen (pro 2 lfd. Meter 1 Pflanze).
5. Sämtliche Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind mit wild wachsender Begrünung gemäß Artenliste 4 anzulegen.
6. Auf der Fläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum gemäß Artenliste 1.2 und je 250 qm Fläche 10 qm Sträucher gemäß Artenlisten 2.3 zu pflanzen (pro lfd. Meter 3 - 5 Pflanzen).
7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind, in den nach Artenlisten dargestellten Arten, Qualitäten und Anordnungen gemäß der Darstellung im Bebauungsplan anzupflanzen. Geringfügige Standortverschiebungen der Neupflanzungen sind zulässig. Ausfälle sind zu ersetzen.
8. Je angefangene 25 qm zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO über die zulässige Grundstücksfläche gem. § 19 (20) BauNVO ist ein Baum gem. Artenliste 1.2 anzupflanzen.
9. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen per Planzeichen 13.2 bzw. 13.2.1 PlanzV90 kein Pflanzgebot dargestellt ist, wird die Anpflanzung von je 2 klein- bis mittelkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

C. Artenlisten

Artenliste 1.1 Bäume für Straßenbegleitgrün

• dreimal verpflanzt; mit Ballen; Stammumfang 18 - 20 cm;

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste 1.2 Bäume für private und öffentliche Grünflächen

• dreimal verpflanzt; mit Ballen; Stammumfang 16 - 18 cm;

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Säulen-Weißdorn
Fagus sylvatica	Rox-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Trauer-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Ulmus glabra	Lauben-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme (Rüster)
großkronige Obstgehölze (Stammumfang min. 7 cm)	

Artenliste 2.1 Sträucher und Heckengehölze für die Grabenbepflanzung

• zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Echter Hartnigel
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Eucalyptus europaeus	Pflaflenhütchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Salix alba	Hänge-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4 Pflanzen für die wildwachsende Dachbegrünung

• Substratstärke 4 - 8 cm, angestrebte Pflanzengesellschaft Sedum-Grasgesellschaft

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum reflexum	Feisen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Dünnblättrige Sandwurz
Festuca ovina	Echter Schafschwingel
Poa compressa	Plattam-Rispse
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispse

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“ setzt nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet allgemeines Wohngebiet, maximal 2 Vollgeschosse mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,35 fest. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Traufhöhen sind mit 4,6m bzw. 6,4m festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen

betragen mind. 28° und max. 45°, bei Mansarddächern maximal 75° im Mansardbereich. Östlich des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit textlicher Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geplant. Hierbei muss sich das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum befinden. Im Unterschied zum nördlich und östlich angrenzenden Bebauungsplan „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“ werden im vorliegenden Bebauungsplan jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 700m² und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern mit Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl festgesetzt. Hierdurch wird im vorliegenden Plangebiet die Entwicklung einer grünteprägt Siedlungsstruktur mit hoher Wohnqualität planerisch vorbereitet.

Erhebliche Konflikte für die benachbarte Wohnbebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“ ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Liegenschaftskarte und Luftbild mit Umgrenzung des Plangebietes



Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, d-derby-2-0; für Geodaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis.bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 6. Juli 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Zufahrtfläche mit Anbindung an die Veltener Straße sowie die rückwärtigen Flächen eines Grundstücks mit einem Fachgeschäft für Rasenmäher und von 2 weiteren Flurstücken, die an der Veltener Straße für Wohnzwecke sowie durch einen Hydraulikgeräte-Reparaturdienst genutzt werden. Das Plangebiet selbst dient bisher als extensive Nebenfunktionsfläche der straßenseitigen Nutzungen. Der nördliche Teil dient als Baustofflagerfläche und es werden Schafe gehalten. Der südliche Teil des Plangebietes ist Lagerfläche für Gartengeräte und wird im Übrigen auch für Erholungszwecke genutzt.

Im Nordosten prägt eine einzelne frei stehende große Eiche das Ortsbild.


Im Norden grenzt an das Plangebiet die Wohnbebauung am Holunderstieg, im Osten grenzen die Wohngrundstücke an der Straße An den Birken sowie eine Gehölzfläche an, im Süden grenzt das Plangebiet an ein Wohnbaugrundstück mit rückwärtiger privater Grünfläche, weiter südlich befindet sich das Betriebsgelände eines Bauunternehmens und Kfz-Teile-Ladens.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Veltener Straße, auf deren gegenüberliegender Seite sich eine Sparkasse, eine Kita und weiter nördlich ein Bürgerhaus und ein Netto-Markt befinden.

Foto Schrägbild mit Umgrenzung des Plangebietes



Foto Planungsbüro Ludewig 2010

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Südlicher Teil des Plangebietes



Zufahrt und Stellplätze im südwestlichen Bereich des Plangebietes, Blick nach West zur Veltener Straße

Nördlicher Teil des Plangebietes



Ziegen im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Südlicher Teil des Plangebietes



südwestlichen Bereich des Plangebietes, Blick nach West in Richtung Veltener Straße

Nördlicher Teil des Plangebietes



Nordwestlicher Teil des Plangebietes, Blick nach West in Richtung Veltener Straße



Blick nach Ost in den südlichen Teil des Plangebietes



Ziegen im nördlichen Teil des Plangebietes



Erholungsnutzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von der Mitte des Plangebietes nach West über den nordwestlichen Teil des Plangebietes



Erholungsnutzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes



Lagernutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes

Südlicher Teil des Plangebietes



Erholungsnutzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes

Nördlicher Teil des Plangebietes



Blick nach West über den nördlichen Teil des Plangebietes



Blick nach Ost über den südlichen Teil des Plangebietes



Blick nach Nordost über den nördlichen Teil des Plangebietes

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung



Wohnhaus und nicht störendes Gewerbe (Hydraulik-Reparaturdienst) an der Veltener Straße westlich des nördlichen Teils des Plangebietes



nicht störendes Gewerbe (Fachgeschäft für Rasenmäher, Poststelle) an der Veltener Straße westlich des südlichen Teils des Plangebietes



Bebauung an der Veltener Straße westlich und nordwestlich des Plangebietes



Sparkasse, Bürgerhaus, Nettomarkt nordwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Veltener Straße



Blick vom Plangebiet nach Nordwest zur angrenzenden Bebauung (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Einzelhäuser)



Blick vom Plangebiet nach Nord zur angrenzenden Bebauung (Wohnen, Einzelhäuser)



Blick vom Plangebiet nach Nord zur angrenzenden Bebauung (Wohnen, Einzelhäuser)



Blick vom Plangebiet nach Ost zur angrenzenden Bebauung (Wohnen, Reihenhäuser)

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Veltener Straße, die eine Landesstraße (L20) ist. Die Veltener Straße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, Straßenlaternen und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Innerhalb des Plangebietes ist bisher keine Erschließung vorhanden.



Veltener Straße auf Höhe des Plangebietes, Blick nach Nord



Veltener Straße auf Höhe des Plangebietes, Blick nach Süd, der gelbe Pfeil kennzeichnet die Lage der Einmündung der geplanten Erschließung



Veltener Straße auf Höhe des Plangebietes, Blick nach Süd, der gelbe Pfeil kennzeichnet die Lage der Einmündung der geplanten Erschließung



Blick entlang der geplanten Erschließung in Richtung Veltener Straße, der gelbe Pfeil kennzeichnet die Lage der Einmündung der geplanten Erschließung

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist nur ca. 3 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 10 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 671 entfernt. Hierdurch besteht ein ÖPNV-Anschluss zu den Ortskernen der Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer mit den entsprechenden Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistungen und der sozialen Infrastruktur. Die genannten Regionalbuslinien verkehren u. a. nach Berlin-Spandau (671) und zum Bahnhof Hennigsdorf (824). Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.11.2023 mit:

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.

Eine Haltestelle des übrigen ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Veltener Straße („Bötzw, Veltener Straße“).

Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

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

6.3 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenen Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** in der jeweils rechtskräftigen Fassung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gültige Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage bei. Da die Stellplatzsatzung durch die Gemeinde fortlaufend veränderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst wird, ist die Stellplatzsatzung jeweils in der Fassung anzuwenden, die zum **Zeitpunkt der Bauantragstellung** gültig ist. Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde Oberkrämer (www.oberkraemer.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier über die belebte Bodenzone. Eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal oder eine Vorflut besteht für das Plangebiet nicht. Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern. Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U.3.4.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Veltener Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Für das geplante Wohngebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche neu herzustellen. Soweit die Löschwasserentsorgung 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.

Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.11.2023 mit:

in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 24.10.2023 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 Schmutzwasserentsorgung kann über einen straßenseitig vorhandenen Anschluss sichergestellt werden. Hierzu muss durch den Vorhabenträger ein Entwässerungsantrag gestellt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes hat privatrechtlich durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Als Übergabepunkt zur öffentlichen Anlage wird der zuvor benannte Anschluss definiert.

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung der geplanten Erschließung entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10.11.2023 mit:

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

Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand.

Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.

In jedem Fall ist davon auszugehen, dass in diesem Zusammenhang die Errichtung einer neuen Trafostation im Baufeld erforderlich wird, da die derzeit diesen Netzbereich versorgenden Trafostationen ausgelastet sind.

Wir bitten daher eine entsprechende Fläche vorzuhalten.

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 Veltener Straße sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.11.2023 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.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die 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 alleine 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 verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

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

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche gesichert. Soweit für die Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten notwendig wird, hat diese im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30.10.2023 mit:

die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch 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 beigegeführten 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.

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 :10000 / Plangröße DIN A4); Plan (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN A 1); 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 Veltener Straße und der weiteren umgebenden Straßen sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.

Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen sind innerhalb der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche allgemein zulässig. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.10.2023 mit:

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.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.10.2023 mit:

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 eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.

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 zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand 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 geplanten Abfallentsorgung siehe unter 7.1.2.

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1. Planungskonzept und geplante Erschließung

7.1.1 Bebauungskonzept

Städtebauliches Konzept



Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 8 Baugrundstücke von mindestens 700m² Grundstücksgröße für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen.

7.1.2 Geplante Erschließung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.2 Hinweis 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 dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu 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 Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

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

Die Zufahrt zum Plangebiet entspricht nicht den Vorgaben für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge nach RASt 06. Die Komplikationen treten für die Müllbeseitigung bereits schon bei ruhendem Verkehr oder Gegenverkehr auf. Eine Anpassung der Straßenbreite ist hier zwingend notwendig.

Des Weiteren sind die geplanten Wendeanlagen zu gering geplant um eine reibungslose Abholung der Abfälle zu gewährleisten. Auch hier ist eine Anpassung der Wendeanlagen vorzunehmen.

Sollte es nicht möglich sein die zuführende Straße des Wohngebietes an die geforderten Straßenbreiten anzupassen, ist keine grundstücksnaher Abfallentsorgung möglich. Es wird die Errichtung eines Sammelplatzes für die Abfallbehälter an der Veltener Straße empfohlen. Dies ermöglicht eine Abholung der Abfälle durch die AWU Oberhavel. Die Anwohner sind über die Entsorgung der Abfälle an der Sammelstelle zu informieren.

Sofern alle vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

6.1 Weiterführender Hinweis

6.1.1 Hinweise

In den vorliegenden Planunterlagen sind bis dato noch keine verkehrsrechtlichen Hinweise über die Erschließung enthalten. Eine weitergehende fachbehördliche Prüfung erfolgt insofern im weiteren Verfahrensverlauf.

9. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

9.1 Weiterführende Hinweise

9.1.1 Hinweise

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

Berücksichtigung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße (L20). Mit einer Straßenraumbreite der Veltener Straße von ca. 14 m im Bereich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße ist das Ein- und Ausfahren von hier aus auch für Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) möglich. Die Sichtdreiecke sind für die vorliegende Planung gemäß RAL und RAS_t gegeben. (siehe Darstellung unter 7.1.1)

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche gesichert. Die geplante Erschließung ermöglicht an zwei Stellen im Plangebiet 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 8m bzw. 11m betragen, um neben den Verkehrsgrünflächen mit RW-Versickerungsanlagen einer ausreichenden Fahrbahnbreite Raum zu bieten, die den Begegnungsfall von Fahrzeugen und die Anordnung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr einschließlich der Möglichkeit der Vorbeifahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Der geplante Straßenraum ermöglicht auch das Parken für Dienstleister und Besucher der baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Sicheres Befahren der geplanten Straßenverkehrsfläche für Müllfahrzeuge

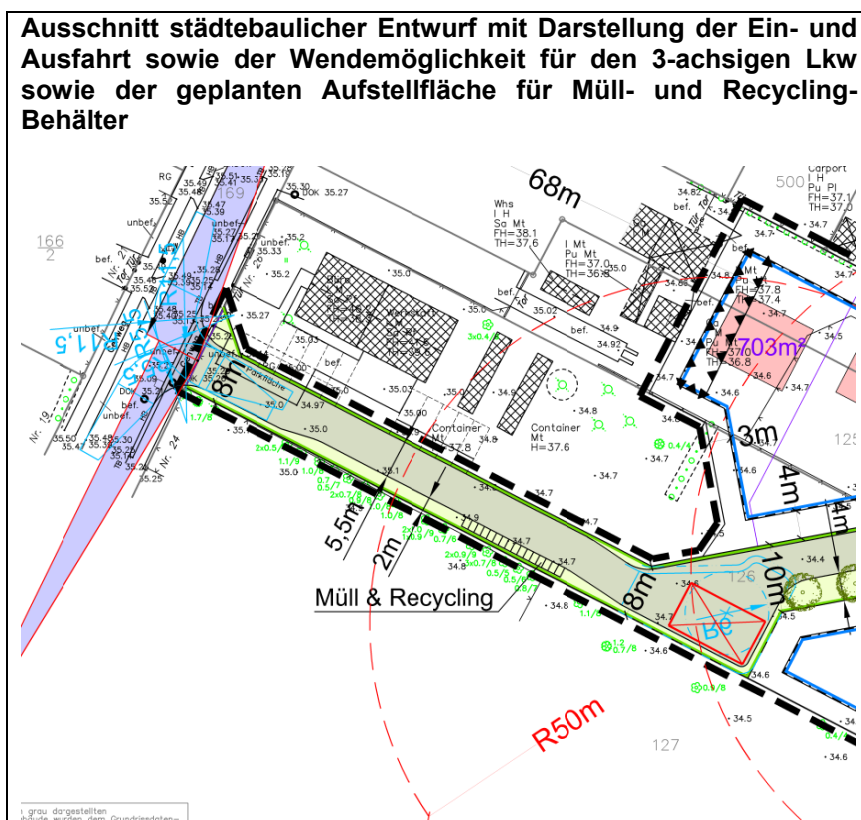
In **Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUVR 238-1 Januar 2007 (bisher GUVR 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin** wird hierzu ausgeführt:

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 Straßenverkehrsfläche ein **Wendeplatz** geplant, der eine **Drei-Punkt-Wendung für das Müllfahrzeug** und einen **Wendekreis für Pkw von mindestens 6m** ermöglicht.



Zur Berücksichtigung der Hinweise des Landkreises Oberhavel als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers ist am geraden Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße die Anordnung eines Abstellplatzes für Müll- und Recyclingbehälter geplant. Das Müllfahrzeug kann dann auf dem nächstgelegenen Wendeplatz im Plangebiet wenden und wieder hinausfahren.

Die Schleppkurven für den dreiachsigen Lkw, die Sichtdreiecke an der Veltener Straße sowie der erste Wendeplatz mit 6m Radius sind im nebenstehenden Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf prinzipiell dargestellt. Eine Konkretisierung und weitere Qualifizierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.11.2023 mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.2 Hinweis 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 dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrerschließung sicherzustellen. Dazu 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 Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

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

Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet ist durch die „Veltener Straße“ erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrerschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Herstellung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet entsprechend zu beachten.

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.

Mit einer Breite von 8m bzw. 11m bietet die geplante Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ausreichend Platz für Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit 7m mal 12m.

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.

Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** in der jeweils rechtskräftigen

Fassung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gültige Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage bei. Da die Stellplatzsatzung durch die Gemeinde fortlaufend veränderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst wird, ist die Stellplatzsatzung jeweils in der Fassung anzuwenden, die zum **Zeitpunkt der Bauantragstellung** gültig ist. Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde Oberkrämer (www.oberkraemer.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Mit einer Breite von ca. 8m bzw. 10m bietet die geplante Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Halten und Parken von Dienstleistern und Besuchern der wenigen Anliegergrundstücke im Plangebiet.

7.2 Planungsalternativen





7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet


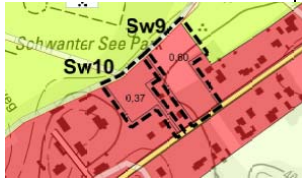








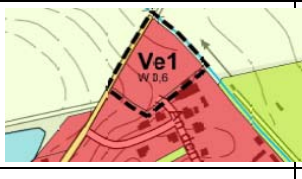
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet im zu bebauenden Blockinnenbereich als Grünflächen dar. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

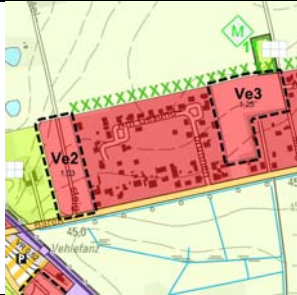



Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird nachfolgend geprüft, ob der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwicklungsfähige Wohngebietsflächen darstellt, die geeignete Standortalternativen zur hier vorliegenden Planung darstellen:





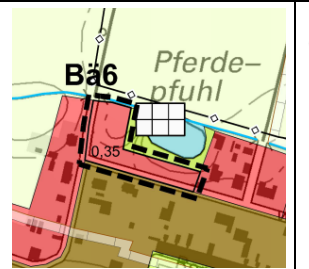
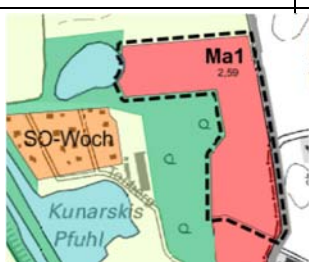

Im **Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (2021)** sind folgende Entwicklungsflächen für Wohngebiete geplant:







Entwicklungsflächen für Wohnen gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (2021) - Prüfung als Standortalternative




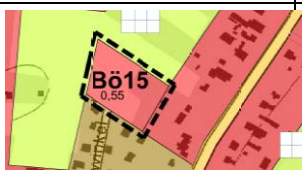
Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Prüfung als Standortalternative
Sw1	OT Schwante Sommerswalder Dreieck		Ruderales Wiese	9,26	-BP „Sommerswalder Dreieck“, Rechtskraft 23.01.1998 - Umsetzung der Planung ist aktuell geplant
Sw2	OT Schwante Südl. Am Birken- wäldchen		Ruderal- fläche	0,18	- Abrundung an vorhandener Erschließungs- straße, - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw3	OT Schwante Lindenweg		Obstgar- ten	0,77	Siedlungslücke, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw4	OT Schwante Öst.Amselweg		Wiese	1,60	BP „Kremmener Chaussee“, Rechtskraft 24.01.1997, - hoher Grundwasserstand - bereits parzelliert - in Realisierung
Sw5	OT Schwante Dorfstr. L17 Zweite Baureihe		Gärten / Weide	1,29	Abrundung der Ortskernbebauung, Lage im Entwicklungsraum Siedlung nach LEP HR - Im Norden: Lage der Ferngas-Höchst- druck-Leitung beachten - Kleinstflächen mit vielen verschiedenen Eigentümern - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen

Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Prüfung als Standortalternative
Sw7	OT Schwante Dorfstraße Mitte Südseite Zweite Baureihe		Gärten	0,70	Abrundung der Ortskernbebauung, Lage im Entwicklungsraum Siedlung nach LEP HR; teilweise BP Nr. 62/2018 „Wohnbebauung an der Dorfstraße 24 und 26“, Aufstellungsbeschluss 28.06.2018 - Kleinstflächen mit vielen verschiedenen Eigentümern - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw9	OT Schwante Zw. Mühlenweg und Schlosspark		Gärten / Grabeland / Brache	0,60	Lückenschluss / Abrundung, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw10	Zw. Mühlenweg und Schlosspark		Gärten / Grabeland / Brache	0,37	Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ Rechtskraft 17.05.2019, vor Inkrafttreten LEP HR - Kleinstflächen - in Realisierung
Sw11	OT Schwante Südl. ehem. BHG und Mühlenweg östl. Hauptstraße		Ruderales Wiese	0,86	Teilflächen von BP „Am Wiesengrund“, Rechtskraft 03.01.1996, teilweise in Realisierung (Sw11) - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw12	Östlich Hauptstr. Westlich Schilfweg		Baumplan- tage Acker	2,78	
Sw13	OT Schwante Westlich Nordende Gartenweg		Acker / Wiese	0,34	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße - Kleinstfläche - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Sw14	OT Schwante Südlich Mittelweg Östlich Gartenweg		Acker	0,71	BP Nr. 54/2015 „Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)“ Satzungsbeschl. 25.04.2019, Rechtskraft 20.09.2019 - bereits realisiert
Ei1	OT Eichstädt nördlich Zum Heidegarten		Wiese / Ruderal- fläche	0,35	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, - Kleinstfläche - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Nv1	OT Neu-Vehlefanz Klein-Ziethen Nordende Am Steinweg		Acker / Grünfläche / Weg	0,39	Abrundung Wohnbebauung Steinweg mit Wendeplatz - Kleinstfläche - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Nv2	OT Neu-Vehlefanz Neu-Vehlefanz Am Walde		Acker / Weide	0,39	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Bebauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“, Aufstellungsbeschluss am 06.12.2018 - Kleinstfläche - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Ve1	OT Vehlefanz Oranienburger Weg ehem. Sunlicht		Ruderal- fläche Ehem. Gewerbe- baufläche	0,60	Abrundung, früher bebaut (Gewerbe Sunlicht), Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Ve2	OT Vehlefanz Amselsteig Nähe Bahnhof		Wiese	1,03	Abrundung an vorhandener Erschließung, Nähe Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR

Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohn- en (ha)	Prüfung als Standortalternative
					- bindige Böden und hoher Grundwasserstand - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Ve3	OT Vehlefan Zwischen Am Gesundbrunnen und am Kienluch		Weide- brache / Wiese	1,25	Lückenschluss, Nähe Haltepunkt Regional- bahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR tlw. BP 76/2021, rechtskräftig seit 2023 - in Realisierung
Ve6	OT Vehlefan Zwischen Schä- ferweg und Veltener Weg		Grabe- land / Wiese	0,63	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwick- lungsraum Siedlung gemäß LEP HR - Kleinstflächen mit verschiedenen Eigentü- mern - Nutzung abhängig von Eigentümerinteres- sen
Ve8	OT Vehlefan Südlich Wohnge- biet Schäfergar- ten, nördlich Schäfer- weg		Acker	4,93	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR - gegenwärtig Aufstellung Bebauungsplan Nr. 80/2021 - bisher Nutzung als Ackerfläche
Ve9	OT Vehlefan Südlich Schäfer- weg West		Acker	1,48	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR - Lage im Flurbereinigungsverfahren - bisher Nutzung als Ackerfläche
Ve10	OT Vehlefan Südlich Schäfer- weg, westlich ehem. Schäferei		Acker	0,36	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Ent- wicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR, teilweise Konversionsfläche mit landwirt- schaftlicher Bebauung (Sauenanlage) - gegenwärtig Aufstellung Bebauungsplan Nr. 82/2022 - teilw. Lage im Flurbereinigungsverfahren
Ve11	OT Vehlefan Südlich Schäfer- weg, östlich ehem. Schäferei		Acker	0,17	
Ve12	OT Vehlefan Südlich Schäfer- weg, nahe Bahn- strecke		Acker	0,78	
Ve13	OT Vehlefan Nördlich Schäfer- weg, östlich Kop- pehof		Grünland Weide	1,66	
Ve14	OT Vehlefan Ehemalige Sau- enanlage		lawi. Bau- fläche, stark be- baut	3,89	
Ve15	OT Vehlefan Ehemalige Sau- enanlage – nahe Bahnstrecke		lawi. Bau- fläche Weidebra- che	1,22	
Ve16	OT Vehlefan Nahe ehem. Sau- enanlage südlich Elsgraben		Weideland	0,31	
Ve17	OT Vehlefan Südlich Elsgraben – nahe Bahnstre- cke		Weideland	0,52	
Ve18	OT Vehlefan Nördlich Schäfer- weg Östlich Kop- pehof		Ruderal- fläche	0,85	
Bä1	OT Bärenklau südlich B-Plan zu den Eichen		Ruderal- Wiese	0,52	Lückenschluss, Abrundung des Siedlungs- gebietes - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteres- sen

Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwick- lungsfläche Woh- nen (ha)	Prüfung als Standortalternative
Bä2	OT Bärenklau südlich Vehlefan- zer Straße, süd- lich Einmündung Zu den Eichen		Ruderales Wiese	0,24	2 Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße, 1 Grundstück Lücke zur Bestandsbebauung, - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen - realisiert
Bä3	OT Bärenklau südlich Vehlefan- zer Straße, süd- lich Remontehof		Acker	0,54	Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße, - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen - realisiert
Bä4	OT Bärenklau Ostteil Friedhof		Ruderales Wiese	0,33	Abrundung, Erschließungsökonomie Lage im Siedlungsraum LEP- HR - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Bä5	OT Bärenklau nördlich Vehle- fanzer Straße zwischen Pum- penweg und Bir- kenweg		frühere Gärtnerei, dichter Gehölzbe- stand	0,78	Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, Lage im Siedlungsraum LEP- HR - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Bä6	OT Bärenklau westlich und südlich des Pferdepfuhs		private Grünfläche	0,35	- Lage innerhalb des Siedlungsraumes, Er- schließungsökonomie - Abgrenzung der Wohnbaufläche in Rich- tung Pferdepfuhl wurde an den tatsächlichen Biotopbestand im Uferbereich des Pfer- depfuhs angepasst - Lage im Entwicklungsraum Siedlung LEP- HR - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Ma1	OT Marwitz Nordteil Veltener Tonberg		Rohboden Ruderal- fläche	2,59	nördliche Teilfläche Bebauungsplan "Park- stadt Velten", Rechtskraft 12.10.2000, -in Realisierung
Ma2	OT Marwitz Südlich Linden- straße, südlich am Siebgraben		Baulücke Acker / Ruderalfläche	0,29	Lücke an vorhandener Erschließungsstraße, - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen

Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Prüfung als Standortalternative	
Ma3	OT Marwitz Breite Straße		Grünfläche Garten	0,14	<ul style="list-style-type: none"> - 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.) - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen 	
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 - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen	
Bö2	OT Bötzw Schwarzer Weg / Ecke Fennstraße		Wiese / Obst- bäume	0,34	Restgrundstücke im Bebauungsplan "Fennstraße -Schwarzer Weg", Rechtskraft 18.05.1993, Immissionsschutz: Pferdehaltung muss auch Nutzungen beachten, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig sind - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen	
Bö3	OT Bötzw nördlich Fennstraße		Grabeland / Wiese	0,36		
Bö4	OT Bötzw östlich Veltener Straße 54		Ruderal Wiese	0,43	Bebauungsplan 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw, Rechtskraft 27.03.2019 (vor LEP HR) - realisiert	
Bö5	OT Bötzw östlich Veltener Straße 42		Ruderal Wiese / Garten	1,04		Bebauungsplan 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ Rechtskraft 08.05.2020, Innenentwicklung §13a BauGB - realisiert
Bö6	OT Bötzw östlich Veltener Straße 40		Garten- brache	0,34		
Bö7	OT Bötzw Blockinnenbereich zwischen Veltener, Post- und Bahnstraße		Ruderal- fläche / Gehölz- aufwuchs	3,17	Bebauungsplan "Veltener - Luch -Bahn- und Poststraße, Rechtskraft 06.06.1996, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen	
Bö8	OT Bötzw südl. Bahnstraße östlich Schönwalder Straße Ehemaliges Sägewerk		Gewerbe- brache	1,59	Bebauungsplan 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße", Rechtskraft 12.10.2018 (vor LEP HR), - realisiert	

Bez.	Lage	Planausschnitt FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestands- nutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohn- en (ha)	Prüfung als Standortalternative
Bö10	OT Bötzw Feldstraße Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,21	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, - Immissionsschutz Pferde beachten solange benachbarte Weidenutzung durch Pferde vorhanden - Kleinstfläche, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Bö11	OT Bötzw Mühlenstraße Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,38	Bebauungsplan 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“, Rechtskraft 17.05.2019 (vor LEP HR), Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, - realisiert
Bö14	OT Bötzw zwischen Marwitzer Straße und Feuerwehr		Ruderalfläche	0,23	Lückenschluss im Siedlungsgebiet, Bauungsplan Nr. 40/2010 „An der Marwitzer Straße“ Aufstellungsbeschluss am 08.07.2010, Verfahren ruht, - Kleinstflächen, - Nutzung abhängig von Eigentümerinteressen
Bö15	OT Bötzw westlich Veltener Straße nördlich Sonnenwinkel		Ruderalfläche	0,55	Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“ Darstellung bereits im wirksamen FNP - realisiert
Summe				55,46	

In der Gemeinde Oberkrämer standen gemäß dem Flächennutzungsplan (2021) zum Zeitpunkt der Planaufstellung 55,46 ha Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen innerhalb von geplanten Wohnbauflächen zur Verfügung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese Baufläche neben den Wohngebietsflächen auch die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für weitere in den Baugebieten zulässige Nutzungen enthalten.

Ein erheblicher Teil der geplanten Wohnbauflächen (Sw BP Sommerswalder Dreieck, Sw BP „Kremmener Chaussee“, Sw BP „Am Wiesengrund“, Sw BP 54/2015 östlich Gartenweg, Ve nördlich Bärenklauer Straße, Ve Am Schäferweg, Ma am Tonberg, Bö östlich Veltener Straße, Bö Mühlenstr., Bö Sonnenwinkel) sind in konkreter Planung, Realisierung oder bereits realisiert. Bei weiteren geplanten Wohnbauflächen handelt es sich um Kleinstflächen, deren mögliche bauliche Entwicklung von den Eigentümerinteressen abhängt.

Da insbesondere im OT Bötzw kaum noch entwickelbare Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bauliche Entwicklung einer vorgennutzten Fläche im Siedlungsgebiet planerisch vorbereitet werden, auch wenn diese im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche Garten dargestellt ist. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des fortbestehenden Wohnbedarfs geleistet werden. Wegen der sehr geringen Größe des Plangebietes ergeben sich hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung der Gemeinde Oberkrämer.

Da es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

7.2.2 Alternativen zur Abgrenzung des Plangebietes innerhalb der Binnenfläche im Siedlungsgebiet

Das Plangebiet ist von Wohnsiedlungsflächen eingeschlossen und hierdurch stark geprägt. Es stellt insofern eine geeignete Nachverdichtungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Deshalb soll die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet im betreffenden Blockinnenbereich als Grünflächen dar. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wesentliche Voraussetzung für die geplante bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich ist die Verfügbarkeit einer Fläche für die Anbindung der inneren Erschließung an die Veltener Straße, die vorliegend auf dem Flurstück 126 gegeben ist. Unter Nutzung dieser verfügbaren Erschließung hätten sich im Planbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung folgende Alternativen für die Abgrenzung des Plangebietes ergeben:

Bezeichnung der Variante	Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des möglichen Plangebietes	Luftbild und Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des möglichen Plangebietes
A. Beschränkung des Plangebietes auf Flurstücks 126, auf dem sich die Anbindung An die Veltener Straße befindet		
B. Einbeziehung des gesamten Quartierinnenbereichs in das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes		
C. Einbeziehung der vorgenutzten Flächen angrenzend an bestehendes Wohngebiet in das Plangebiet (gewählte Variante)		

Die im Planbereich gemäß Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche Privatgärten ist im nördlichen Teil durch die Einbeziehung in die straßenseitigen Nutzungen an der Veltener Straße geprägt. Mit Ausnahme einer ortsbildprägenden Eiche ist hier kein erheblicher Baumbestand vorhanden.

Der südliche Teil der grünen Binnenfläche des Quartiers umfasst eine mit Laubbäumen dicht bewachsene Fläche.

Die **Variante A** wurde nicht gewählt, da zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein schmaler Streifen Grünfläche auf einer weitgehend kahlen Fläche ohne naturräumlichen Bezug verblieben wäre. Die geplante innere Erschließung würde in dieser Variante zudem nicht effektiv genutzt werden.

Die **Variante B** wurde nicht gewählt, da der südliche Teil der Grünfläche wegen des hier vorhandenen umfangreichen Laubbaumbestandes einen höheren naturräumlichen Wert hat als der nördliche Teil und deshalb die Grünfläche hier erhalten bleiben soll.

Die **Variante C** wurde nicht gewählt, da das geplante Wohngebiet hier eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst, die als Garten und Erholungsfläche bzw. Lagerfläche vorgenutzt ist und mit Ausnahme einer ortsbildprägenden Eiche keinen erheblichen naturräumlichen Wert aufweist. Durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes kann die geplante innere Erschließung effektiver genutzt werden, als in der Variante A.

7.2.3 Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien

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 in der Umgebung des Plangebietes, insbesondere an der Veltener Straße, vorhanden 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.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.

Ergänzend hierzu sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

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

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

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) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:

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

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend 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 und der geplanten Erschließung kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

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 gebietsversorgenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bieten würde. Zudem wäre das Plangebiet wegen seiner Erschließung für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Plangebiet wegen seiner geringen Größe hierfür nicht ausreichend Raum bieten würde und diese Nutzungen sich nicht in den Charakter des geplanten Wohngebietes einfügen würden.

Gemäß §13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume für freie Berufe grundsätzlich zulässig.

§ 13a BauNVO regelt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO gehören und somit ausnahmsweise zugelassen werden können. Räume für Ferienwohnungen können hiernach insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO gehören.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
Grundflächenzahl **GRZ 0,25**

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 Wohnnutzungsbereiche 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 8.8

§ 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 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** 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 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) 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 ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Für das gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (5.4)). Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Zur Berücksichtigung der Umgebungsbebauung (siehe unter 5.3), die insbesondere auf der Grundlage des nördlich und östlich angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“ (siehe unter 4.2) entstanden ist, werden in den vorliegenden Bebauungsplan folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

(1) Das zweite Vollgeschoss ist 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.

8.3 Geschossfläche

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(...)

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

(3) Die Geschoßfläche 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 Geschoßfläche 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.

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

Geplante Baugebietsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,25	II	GFZ 0,5

Aus den geplanten Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,5**. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich **unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO**, die für allgemeine Wohngebiete bei **GFZ 1,2** liegt.

8.4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.4.1 Bauweise

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 22 Bauweise

(...)

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

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

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

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 durch die Gemeinde im Plangebiet angestrebten Bebauungscharakter. Eine Bebauung mit Reihenhäusern, die östlich des Plangebietes vorhanden sind, würde im Plangebiet eine Bebauungsstruktur schaffen, die der Lage des Plangebietes im Quartierinnenbereich nicht angemessen wäre.

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

Zur den westlich, östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze ein. Ergänzend sind die Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Zu den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken ist ein Abstand der Baugrenze von 5m geplant, um ein dichtes Heranrücken der geplanten Hauptgebäude an die bestehende benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden. Der Wurzelbereich einer ortsbildprägenden Eiche im Nordosten des Plangebietes wird von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Die Eiche wird im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. (siehe unter 8.10.1)

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 Entwicklung der durch die Gemeinde für das Plangebiet angestrebten 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 im Plangebiet eine Siedlungsstruktur entsteht, die der Lage des Plangebietes im Quartierinnenbereich angemessen Rechnung trägt.

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.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung von „*höchstens einer Wohnung je Wohngebäude*“ geplant. Hierfür bietet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Rechtsgrundlage, denn in einem Bebauungsplan kann hiernach *die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* festgesetzt werden.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 12/2022) wird hierzu ausgeführt:

Die Festsetzung lediglich einer Wohnung je Wohngebäude sollte vermieden werden, damit (kleine) Einliegerwohnungen, z.B. für ein Au pair, eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen, möglich bleiben. Jedenfalls aber sollte entsprechenden Konstellationen mittels Aufnahme einer Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden:

► Im reinen 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 im vorliegenden Bebauungsplan verwendete Festsetzung entspricht wörtlich dem o. g. Festsetzungsvorschlag der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL.

Bei Satz 2 der Festsetzung handelt es sich nicht um die Vorgabe der relativen Größe bestimmter als zulässig festgesetzter Wohnungen sondern um die Beschreibung von Art und Umfang einer zulässigen Ausnahme gemäß §31 Abs. 1 BauGB. Dort ist geregelt:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

8.7 Geplante Straßenverkehrsfläche

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche gesichert. Die geplante Erschließung ermöglicht an zwei Stellen im Plangebiet das Wenden für einen dreiaxigen 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 8m bzw. 10m betragen, um neben den Verkehrsgrünflächen mit RW-Versickerungsanlagen einer ausreichenden Fahrbahnbreite Raum zu bieten, die den Begegnungsfall von Fahrzeugen und die Anordnung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr einschließlich der Möglichkeit der Vorbeifahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Der geplante Straßenraum ermöglicht auch das Parken für Dienstleister und Besucher der baulichen Nutzungen im Plangebiet.

(siehe hierzu auch unter 7.1.2)

Die Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche erfolgt, da die geplante Erschließungsstraße nur der Erschließung einer begrenzten Anliegerzahl dient und keine Durchgangsfunktion haben soll.

Gemäß §61 Abs. 1 Nr.8 BbgBO sind private Verkehrsanlagen nur mit einer lichten Weite (Fahrbahnbreite) bis zu 5 Meter baugenehmigungsfrei. Da der geplante Wendeplatz die Breite von 5m auf jeden Fall überschreitet, bedarf die geplante Privatstraße einer Baugenehmigung. In diesem Zusammenhang ist auch die geordnete Niederschlagsversickerung innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachzuweisen.

8.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen geplant:

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Im vorliegenden Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes bzw. der geplanten Straßenverkehrsfläche möglich. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Wie unter U.3.1 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U.3.3.

8.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist an der Veltener Straße gelegen, von der ein erheblicher Verkehrslärm ausgeht. Für den **Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ im OT Bötzw**, dessen Plangebiet ebenfalls an der Veltener Straße liegt, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) erstellt. (siehe hierzu unter U.7)

Wegen der Lage beider Plangebiete an der Veltener Straße und weil in beiden Baugebieten allgemeine Wohngebiete geplant sind, sind die Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße auch auf das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes übertragbar.

Die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) kommt in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße zu folgendem Ergebnis kommt:

6 Zusammenfassung

In der Gemeinde Oberkrämer ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« geplant. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Osten durch die Veltener Straße (Landesstraße L20) und im Süden durch Wohnbaugrundstücke der Bergstraße begrenzt.

...

Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

...

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Veltener Straße deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zum Einsatz von schallgedämmten Lüftern sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Veltener Straße ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 39 dB.

Entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz geplant:

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Von der Veltener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Planausschnitt Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Schallschutz



Auszug Legende Bebauungsplan

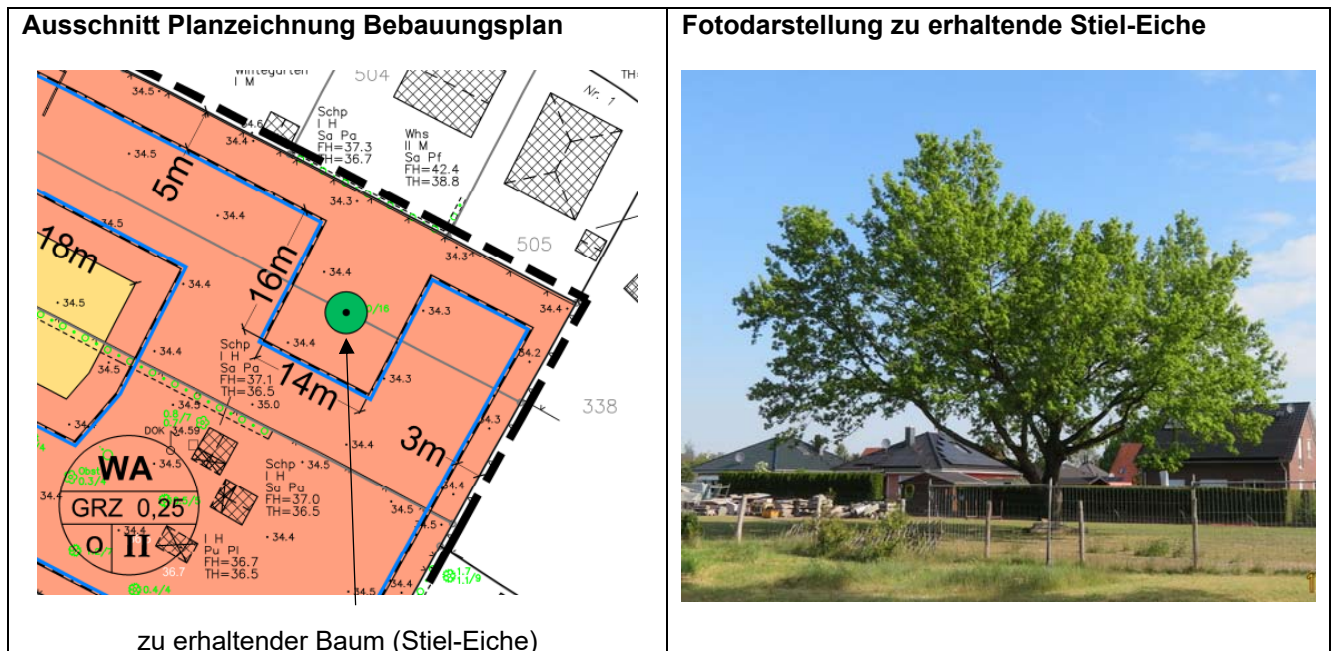
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) gemäß textlicher Festsetzung I Nr.7

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche im hier vorliegenden Plangebiet ist an der nächstgelegenen Stelle ca. 64m von der Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Veltener Straße entfernt. Da gemäß der o. g. Schalltechnischen Untersuchung ein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz bis zu einem Abstand von 68m von der Straßengrenze der Veltener Straße besteht, sind im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz geplant. Zur Begründung siehe unter U.7.

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

8.10.1 Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine große Stiel-Eiche (Baum Nr. 1 mit 3m Stammumfang), die wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrem besonderen naturschutzfachlichen Wert, insbesondere als Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten (Ringeltaube, siehe Fachbeitrag Artenschutz) im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt wird. Der Wurzelbereich des Baumes wird von der durch Bau- und Grenzlinien festgesetzten geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. (siehe auch unter U.4.3)



Zu den Hinweisen der **Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Sachbereich Baumschutz**, zum Baumschutz während der Bauarbeiten siehe unter U.4.3.4.

8.10.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Um die Versickerung von Niederschlagswasser am Anfallort zu unterstützen, ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten wie folgt geplant:

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

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.10.3 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

Die Beseitigung **des Baumes Nr. 1 (Stiel-Eiche)** würde im Fall der Brutnutzung durch die Ringeltaube während der Brutzeit zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen der Ringeltaube und zur Zerstörung von deren Fortpflanzungsstätte führen. Hierdurch würden **Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG** ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme:

➤ In Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von Baum Nr. 1 als „zu erhalten“
Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 1 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG vermieden.

Durchschlupffähige Einfriedungen

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsägern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

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

6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind 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.

Vorsorgliche Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.

Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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).

8.11 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. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

- 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)

- Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. (siehe hierzu unter U.3.3) Dies wird ebenfalls nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz (ca. ha)
Garten / Wochenenderholung / Lagerfläche, Stellplätze	0,7	0	-0,7
allgemeines Wohngebiet	0	0,56	+0,56
Private Straßenverkehrsfläche	0	0,14	+0,14
gesamt	0,7	0,7	

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der für das Planvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 8 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 weiterentwickelt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter und der Lage des Plangebietes im Quartierinnenbereich angemessen Rechnung tragen.

Für die geplante Wohngebietsfläche besteht ein Erschließungsbedarf, der durch die geplante private Straßenverkehrsfläche gedeckt werden soll. Die Herstellung der für das Planvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen soll durch den privaten Vorhabenträger erfolgen.

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.

Für die vorliegende Planung werden keine Flächen für die Landwirtschaft oder Wald in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird bisher für die Wochenenderholung und als Lagerfläche genutzt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

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

2.1 Weiterführender Hinweis

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.

Jagdliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 07.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

5. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

5.1 Weiterführender Hinweis

5.1.1 Hinweise

Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine unbeplante Fläche im Innenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Berücksichtigung:

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind auch bisher genutzt und allseitig eingezäunt. Sie liegen innerhalb des Siedlungsgebietes mit ebenfalls eingezäunten Grundstücken. Deshalb ist das Aufsuchen des Plangebietes durch Wild eher unwahrscheinlich.

11.2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich

11.2.1 Vorbemerkungen

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:
8 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 700 m²)
 8 Wohnungen gesamt

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf den geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser 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.

11.2.2 Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP 87/2023

Im Baugebiet „Am Ziegenkruger Weg – Marwitzer Heide“ im OT Marwitz, das im Laufe der vergangenen 20 Jahre in 2 Bauabschnitten realisiert wurde, wurde eine Bebauung mit Einfamilienhäusern errichtet. Hier sind im Jahr 2023 gemäß den Einwohnermeldedaten durchschnittlich 3 Einwohner je Einfamilienhaus vorhanden. Diese Haushaltsgröße wird auch für die vorliegende Planung für die geplanten Einfamilienhäuser zu Grunde gelegt.

Annahme: durchschnittlich 3 Einwohner je EFH

	Ansatz	BP 85/2022
Anzahl Wohnungen		
Einfamilienhäuser (EH)	gemäß Planungskonzept	8
Wohnungen gesamt		8
Anzahl Einwohner		
Anzahl der Einwohner (EW) in EH	3 EW je EFH	24
Anzahl der Einwohner gesamt		24

11.2.2 Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet BP 87/2023

Bei 15 Einwohnern und 1% der Einwohner pro Jahrgang der Altersstufen ergeben sich

0,24 Einwohner pro Jahrgang.

Hieraus ergeben sich Platzbedarfe für soziale Infrastruktureinrichtung wie folgt:

Einrichtung	Altersjahrgang	Betreuungsquote*	Platzbedarf bei 0,24 Einwohnern pro Jahrgang (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)
Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)	0 bis unter 3 Jahre	54 %	0,4
Elementarbereich	(nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)	97 %	0,7
Hort (Grundschule)	6 bis unter 12 Jahre	47 %	0,7
Grundschule	6 bis unter 12 Jahre	99 %	1,4

*Quote gemäß Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer (FUB iGES, 31.08.2022)

Gemäß **Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer** (FUB iGES, 31.08.2022) ergeben sich in der **Vorausschätzung nach Kinderbetreuungseinrichtungen in Oberkrämer 2021 bis 2033** folgende Kapazitätslücken auf Grund der Neubaugebiete in der Gemeinde insgesamt:

Kapazitätslücken auf Grund der Neubaugebiete insgesamt in Oberkrämer 2021 bis 2033

Vorausschätzung: **Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 54%: keine Kapazitätslücken,
- bei Erhöhung der Betreuungsquote auf 60% Kapazitätslücken in den Jahren 2026 bis 2031

Vorausschätzung: **Elementarbereich in Oberkrämer 2021 bis 2033 (nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 97%: Kapazitätslücken in den Jahren 2024 bis 2033

Vorausschätzung: **Hort (Grundschule) in Oberkrämer 2021 bis 2033** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 47%: Kapazitätslücken in den Jahren 2025 bis 2033
- bei Erhöhung der Betreuungsquote auf 60% Kapazitätslücken in den Jahren 2021 bis 2033

Die **Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer** (FUB iGES, 31.08.2022) geht bei ihrer Prognose von einem stetigen Zuwachs an Einwohnern aus. Für das Jahr **2023** werden hier für die Gemeinde Oberkrämer **ohne Neubaupotenzial 12.346** Einwohner und **einschließlich des Neubaupotenzials 12.618** Einwohner angenommen. **Tatsächlich** waren am **01. August 2023** nur **12.276** Einwohner in der Gemeinde Oberkrämer gemeldet. Am **02.01.2024** war die **Einwohnerzahl** auf **12.255** gesunken. Hieraus ist erkennbar, dass sich schwer vorhersehbare Faktoren, wie z. B. schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, auch bei einem grundsätzlich bestehenden erheblichen Wohnbedarf erheblich mindern auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken können.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und des sich hieraus ergebenden absehbaren geringen Bedarfes an Kita-, Grundschul- und Hortplätzen wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf durch die bestehenden und in Planung befindlichen betreffenden Einrichtungen der Gemeinde abgedeckt werden kann.

Die Schulplanung für die weiterführenden Schulen obliegt dem Landkreis Oberhavel.

U. Berücksichtigung der Umweltbelange

U.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

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

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

U.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U.2.1 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- FFH Muhrgraben mit Teufelsbruch südöstlich des Plangebietes ca. 2 km entfernt
- SPA Rhin-Havelluch nordwestlich des Plangebietes mehr als 14 km entfernt

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

U.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

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.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach nationalem Recht ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgendes Schutzgebiet nach nationalem Recht mit folgender Entfernung zum Plangebiet:

- LSG Nauen-Brieselag-Krämer südöstlich des Plangebietes ca. 370m entfernt

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie wegen der vorhandenen Siedlungsfläche, die zwischen der geplanten Baugebietsfläche und dem Landschaftsschutzgebiet liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf dieses Gebiet haben wird oder vorbereitet.

U.3 Schutzgüter Boden, Wasser

U.3.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Plangebiet die **natürlichen Bodenverhältnisse gestört und anthropogen überformt** und es sind teilweise **bauliche Anlagen, Versiegelungen** und **Bodenverdichtungen** vorhanden.

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

- Geologische Karte 1:25.000

Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"): Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig

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

Gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) in den Niederungen und Urstromtäler
hydraulische Verbindung des GWLK 1 mit GWLK 2

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >20-30m
- hydraulische Verbindung des GWLK 1 mit GWLK 2

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:

- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Plangebiet im GLWK 1 bei ca. 32,0 m über NHN.

Die **Geländehöhe** im Bereich des Plangebietes liegt gemäß amtlichem Lageplan bei

- ca. 35,2 m über NHN im DHHN 2016 Veltener Straße an der Zufahrt im Südwesten des Plangebietes
- ca. 34,5 m über NHN im DHHN 2016 im mittleren Bereich des Plangebietes
- ca. 34,6 m bis 34,2 über NHN im DHHN 2016 im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes

U.3.2 **Bodenverunreinigungen, Altlasten**

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch Gebäude der Wochenenderholung, Lagernutzungen und befahrene Flächen ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überformt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.11.2023 mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.1 Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise einzustellen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggertgut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

U.3.3 **Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Siehe hierzu auch unter U.3.1.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf-Marwitz und wird sich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf befinden.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (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. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe Begründung unter 8.5.

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen geplant:

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Im vorliegenden Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes bzw. der geplanten Straßenverkehrsfläche möglich. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Wie unter U.3.1 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswassers nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

U.3.4 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.11.2023 mit:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Keine.

2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:*

Keine.

3. *Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:*

Geologie:
Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

U.3.5 Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde hierzu beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor. Die Berücksichtigung eventuell vorhandener Kampfmittel erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

U.4 Schutzgüter Biotop, Flora, Fauna

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.11.2023 mit:

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

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind vom Geltungsbereich des BPL nicht betroffen. Selbiges gilt für gesetzlich geschützte Alleebäume nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der Vorhabenfläche ist von einem Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotopflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG nicht auszugehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange haben ausreichend Beachtung gefunden. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ von August 2023 umzusetzen.

Die nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung wird begrüßt.

Gegenteilige Fachansichten hinsichtlich des Baumschutzes und des Besonderen Artenschutzes bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand nicht.

U.4.1 Biotopverbund

Übersicht Biotopverbund



Foto R. Ludewig Juni 2010

Das Plangebiet ist ein Hinterliegergrundstück der Siedlungsbebauung entlang der Ostseite der Veltener Straße. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten zu den Siedlungshäusern am Blockrand gehörenden Hinterliegerflächen wurden in der ersten Hälfte des 20. Jh. landwirtschaftlich (Wiese) bzw. gärtnerisch (Grabeland, Obstbau) genutzt. Nach 1990 wurden die gärtnerischen Nutzungen größtenteils aufgegeben. Nördlich und östlich des Plangebietes (im Bild rechts und unterhalb) wurde nach 1996 ein neues Wohnsiedlungsgebiet erschlossen und bebaut. Südlich des Plangebietes blieb der hintere Grundstücksteil des benachbarten Anliegers der Veltener Straße ungenutzt und es wuchs lückiger Gehölzbestand auf. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereichs ist es für den Biotopverbund nicht von erheblicher Bedeutung.

U.4.2 Biototypenkartierung, Biotopschutz

U.4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst größtenteils unbebaute Flächen im Osten der Grundstücke Veltener Straße 26 und 28, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland, in der Gegenwart als Lagerfläche für Gartenbearbeitungstechnik, Brennholz sowie als Erholungsgärten und der Ostteil des Grundstücks Veltener Straße 28 für die Haltung von ca.6 Schafen genutzt wurden.

Die geplanten Zufahrtflächen zur Veltener Straße (L20) sind überwiegend befestigt und dienen als Stellplätze der dortigen gewerblichen Nutzungen (Handel, Reparatur und Wartung von Gartenbearbeitungsmaschinen (Rasenmäher, -traktoren u.ä.) sowie Poststelle).

Der hintere (östliche) Teil Veltener Str.26 wird regelmäßig mit Rasenmäher gemäht. Vereinzelt wurden hier Obstgehölze und Koniferen angepflanzt. In der Mitte des Ostteils befinden sich mehrere Fertigteil-Gartenhäuschen und –nebengasse sowie ein Gartensitzbereich, Blumen- und Gemüsebeete.

U.4.2.2 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet

(die angegebenen Nummern und Kürzel beziehen sich auf den brandenburgischen Biotop-Kartierschlüssel)



12740 Lagerflächen - Zufahrtbereich Veltener Str.26 – Blick nach Ost



12740 Lagerflächen - Zufahrtbereich Veltener Str.26 – Blick nach West



12432 Nutz- und Ziergarten im Osten von Grundstück Veltener Str.26 – Blick nach West



12432 Erholungsgarten mit Gartenfertighäuschen im Osten von Grundstück Veltener Str.26 Blick nach Ost



05133 Grünlandbrache trockener Standorte - Überweidete Rasenfläche im Osten von Grundstück Veltener Straße 28

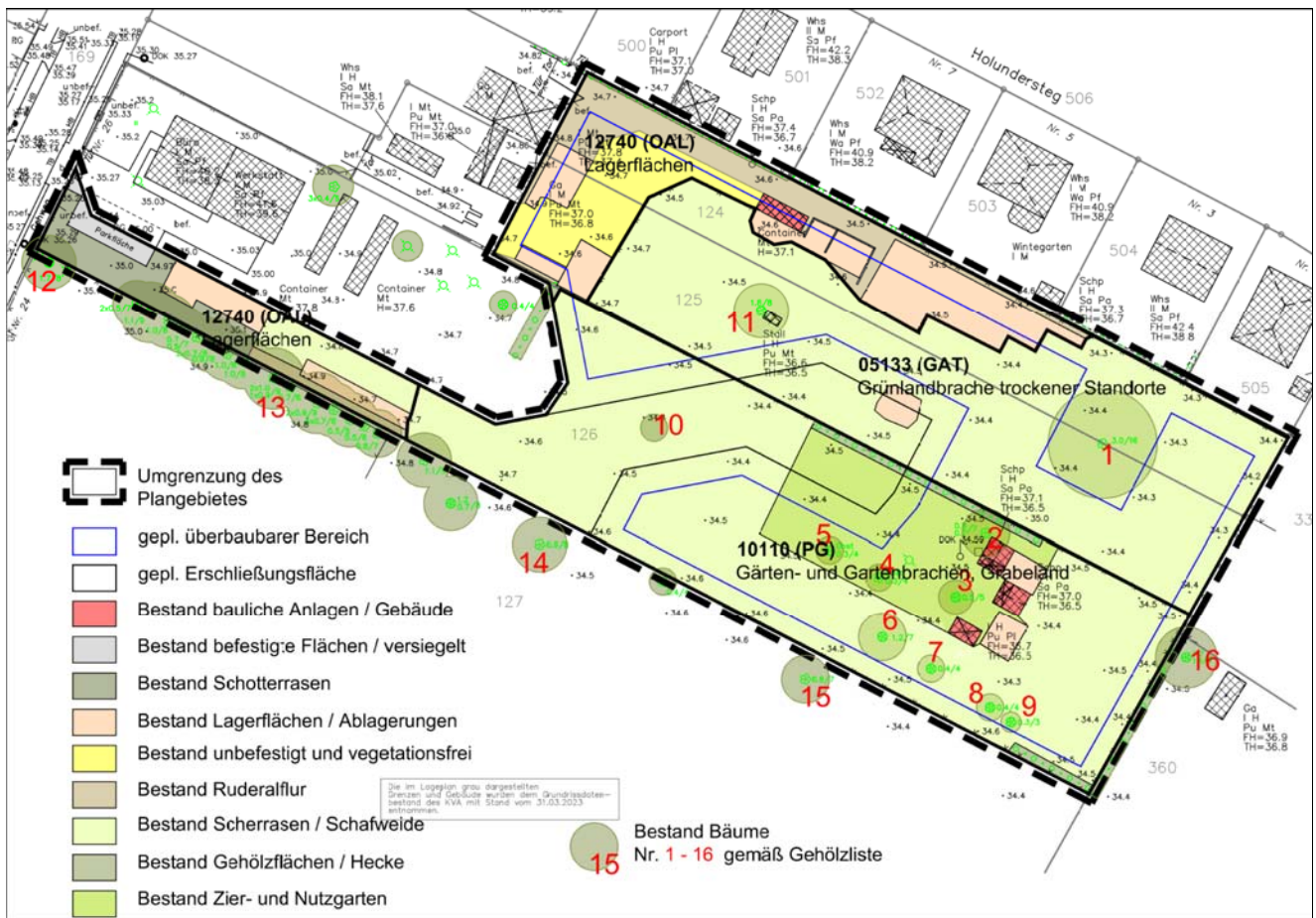


Ruderaler überweidete Wiese im Osten von Grundstück Veltener Straße 28 (GMR 05133) Blick von Südost nach Nordwest – mit weit ausladender Stiel-Eiche

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter U.4.3

U.4.2.3 Biotypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel

Biotypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel sowie Kartierung Gehölzbestand



U.4.2.4 Biotypenbewertung

Die Bewertung der Biotypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps ca. ha	%-ualer Anteil	Bewertung des Biototyps
12432	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PG)	0,3110	44%	gering-mittel
05133	Grünlandbrache trockener Standorte (Schafweide)	0,2420	34%	gering
12740	Lagerflächen (OAL)	0,1530	22%	gering
		0,7060	100%	

Die Biotope im Plangebiet haben überwiegend geringe Wertigkeiten.

U.4.2.5 Biotopschutz

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

U.4.3 Flora - Baumbestand, Baumschutz

U.4.3.1 Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet



Baumreihe Nr. 13 (Birken) am Südrand außerhalb des Plangebietes – Blick von Nordwest nach Südost



Bäume Nr.12 (Kiefer) und Baumreihe Nr.13 (Birken) am Südrand außerhalb des Plangebietes – Blick aus NW über den geplanten Einfahrtbereich Veltener Straße



Bäume Nr. 8 (Kiefer) und Nr.9 (Kiefer) Blick von Nord



Bäume Nr. 7 (Fichte) und Nr. 6 (Kiefer) – Blick von Ost



Baum Nr. 7 (Fichte)



Baum Nr. 14 (Spitz-Ahorn) südlich außerhalb des Plangebietes



Baum Nr. 11 (Kiefer) Blick von Süd



Baum Nr.2 (Korkenzieher-Weide) – Blick von West

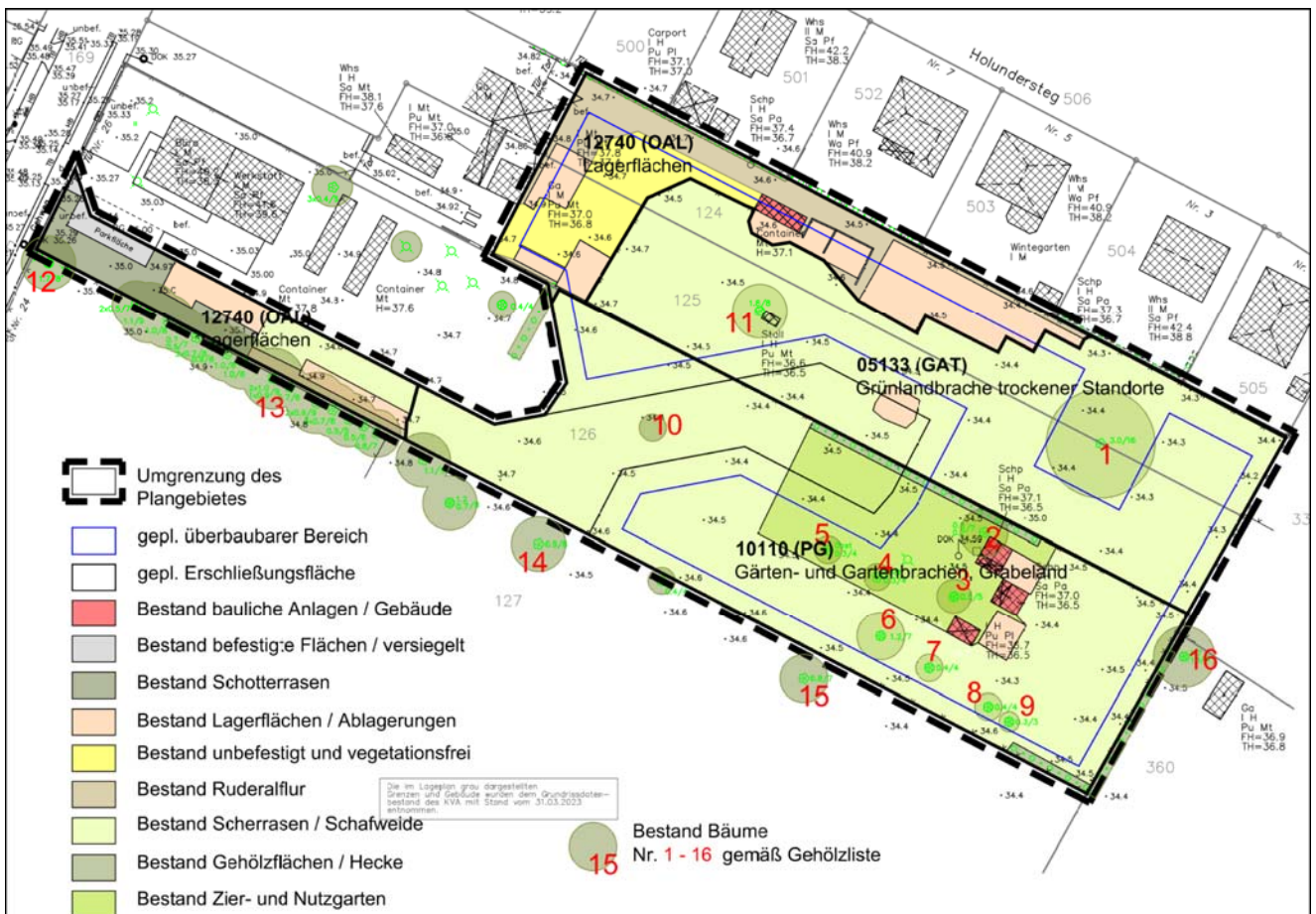


Baum Nr. 1 (Stiel-Eiche) – Blick von Südost
(geplante Erhaltungsfestsetzung)

U.4.3.2 Kartierung Baumbestand

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind in der nachfolgenden Kartierung dargestellt und nummeriert und in der Tabelle unter U.4.3.3 aufgeführt.

Gehölzkartierung



U.4.3.3 Liste Baumbestand, geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis

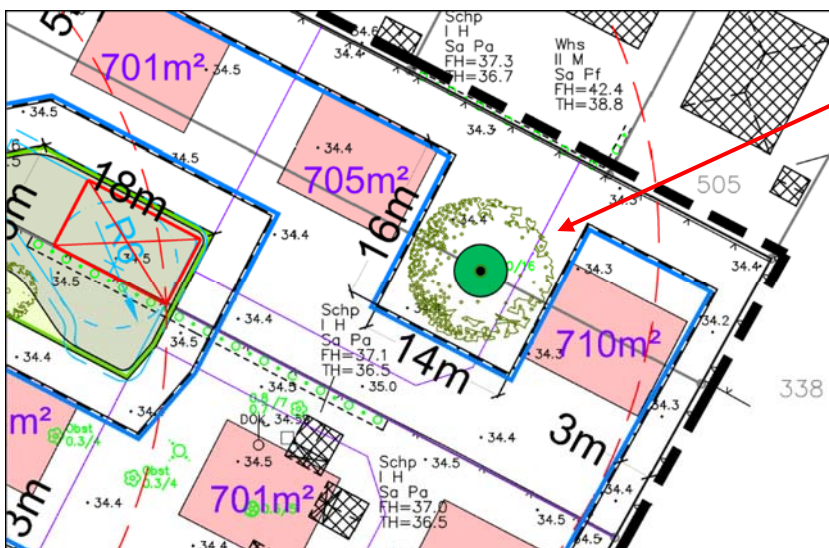
Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

kein Schutz gemäß Baumschutzsatzung (Strauch, untermaßig)
Fällfordernis eventuell bei Umsetzung der Planung
kein Fällfordernis
Erhaltungsfestsetzung

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
1	Quercus robur	3,0 / 16	Nordost, auf Grenze Flst.124 zu 125 im geplanten Wohnbauland außerhalb des gepl. überbaubaren Bereichs	Erhaltungsfestsetzung , ggf. ist die Kappung eines weit nach Süd ausladenden Haupt-Astes erforderlich, sofern durch ihn die Sicherheit gefährdet ist.
2	Salix tortuosa	0,8 ; 0,7 / 7	Ostteil Plangebiet Nordrand Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Ausgleichspflichtige Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag
3	Picea abies	0,5 / 5	Ostteil Plangebiet Mitte Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag - untermaßig
4	Prunus avium	0,3 / 4	Ostteil Plangebiet Mitte Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag – untermaßig / Obst
5	Prunus avium	0,3 / 4	Ostteil Plangebiet Mitte Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag – untermaßig / Obst
6	Pinus silvestris	1,2 / 7	Ostteil Plangebiet Süd Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Ausgleichspflichtige Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag
7	Picea abies	0,4 / 4	Südostteil Plangebiet Süd Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag - untermaßig
8	Pinus silvestris	0,4 / 4	Südostteil Plangebiet Süd Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag - untermaßig
9	Pinus silvestris	0,3 / 3	Südostteil Plangebiet Süd Flst.126 Im überbaubaren Bereich	Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag untermaßig
10	Acer negundo	0,3 / 4	Mitte Plangebiet Flst.126 In Erschließungsfläche	Fällung im Zusammenhang mit Bau der Erschließungsanlagen notwendig untermaßig
11	Pinus silvestris	1,8 / 8	Nordteil Plangebiet Flst.125	Ausgleichspflichtige Fällung ggf. im Zusammenhang mit Bauantrag Bereits durch Windbruch halbe Krone abgetragen
12	Pinus silvestris	1,7 / 8	Südwestrand außerhalb des Plangebietes, Flst.127	Kein Fällfordernis, eventuell Beeinträchtigung des Wurzelbereiches durch geplante Erschließungsstraße, im Zuge der Erschließungsplanung prüfen
13	Betula pendula	16 Stck.	Südrand außerhalb des Plangebietes, Flst.127	Kein Fällfordernis, eventuell Beeinträchtigung des Wurzelbereiches durch geplante Erschließungsstraße, im Zuge der Erschließungsplanung prüfen
14	Acer platanoides	0,9 / 8	Süd außerhalb des Plangebietes, Flst.127	Kein Fällfordernis
15	Acer platanoides	0,8 / 7	Süd außerhalb des Plangebietes, Flst.127	Kein Fällfordernis
16	Pinus silvestris	1,7; 1,1 / 9	Ost außerhalb des Plangebietes, Flst.360	Kein Fällfordernis

U.4.3.4 Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan



Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine große Eiche (Baum Nr. 1 mit 3m Stammumfang), die wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrem besonderen naturschutzfachlichen Wert, insbesondere als Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten (Ringeltaube, siehe Fachbeitrag Artenschutz) im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt wird. Der Wurzelbereich des Baumes wird von der durch Baugrenzen festgesetzten geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Ein weit nach Süd ausladender Hauptast könnte verkehrssicherungsgefährdend sein und müsste ggf. nach Begutachtung durch einen Baumsachverständigen fachgerecht entfernt werden.



Die **Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Sachbereich Baumschutz**, gab hierzu mit E-Mail vom 03.08.2023 folgende Hinweise, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind:

Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten / Erschließungsarbeiten ist ein fester und nicht verstellbarer Baumschutz um die Eiche zu errichten. Dieser soll die Kronentraufe plus 1,5m zu allen Seiten abdecken. Der Schutzzaun ist vom Vorhabenträger zu errichten und durch die Gemeinde Oberkrämer abnehmen zu lassen.

Beispiel Schutzzaun

Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012
GALILEO

<p>WURZELSCHUTZ DURCH ZAUN</p>	<p>WURZELSCHUTZ DURCH LASTVERTEILUNG</p>
<p>NICHT BEFAHREN NICHT ABLAGERN: - TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN - BAUMATERIALIEN - BAUSTELLENEINRICHTUNG SCHWENKBEREICH BEACHTEN</p> <p>WICHTIG: DIN 18920 und RAS-LP4 ZTV-Baumpflege BAUMSCHUTZSATZUNG</p>	<p>KEIN BODENABTRAG KEINE AUFSCHÜTTUNG NICHT VERDICHTEN KEINE LEITUNGSVERLEGUNG! KRONE SCHÜTZEN</p>

U.4.3.5 Baumschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

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

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

...

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist anzuwenden.

Im Bereich der geplanten Plangebietszufahrt ist an der Veltener Straße (L20) kein Straßenbaumbestand vorhanden.

In der geplanten Erschließungsstraße und im überbaubaren Bereich des geplanten Wohngebietes könnten ggf. die Bäume Nr. 2 bis 11 bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Wege stehen, so dass im Rahmen der betreffenden **Baugenehmigungsverfahren** eine Beseitigung der betreffenden Bäume erforderlich werden könnte. Erforderlichen Falls sind entsprechende **Anträge auf Fällgenehmigung** an die Gemeinde Oberkrämer zu stellen. Die Beseitigung der betreffenden Bäume würde dann nach den Ausgleichsmaßgaben der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erfolgen. Danach ist lediglich die Fällung der Bäume Nr. 2, 6 und 11 ausgleichspflichtig.

Für das Plangebiet gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. In der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung der Baumschutzsatzung ist u. a. geregelt:

§ 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 ...

(...)

§5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

(...)

(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.

Anlage 1 Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen

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

U.4.4 Fauna

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter U.4.2) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

U.5. Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

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

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 17.02.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

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

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind vom Geltungsbereich des BPL nicht betroffen.

Selbiges gilt für gesetzlich geschützte Alleeen nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der Vorhabenfläche ist von einem Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG nicht auszugehen.

Der spezielle Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist anzuwenden.

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung der Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG siehe Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

U.6 Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz

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

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 02.11.2023 mit:

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

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

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

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

U.7 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

U.7.0 Berücksichtigung der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Immissionsschutz

U.7.1 Anforderungen

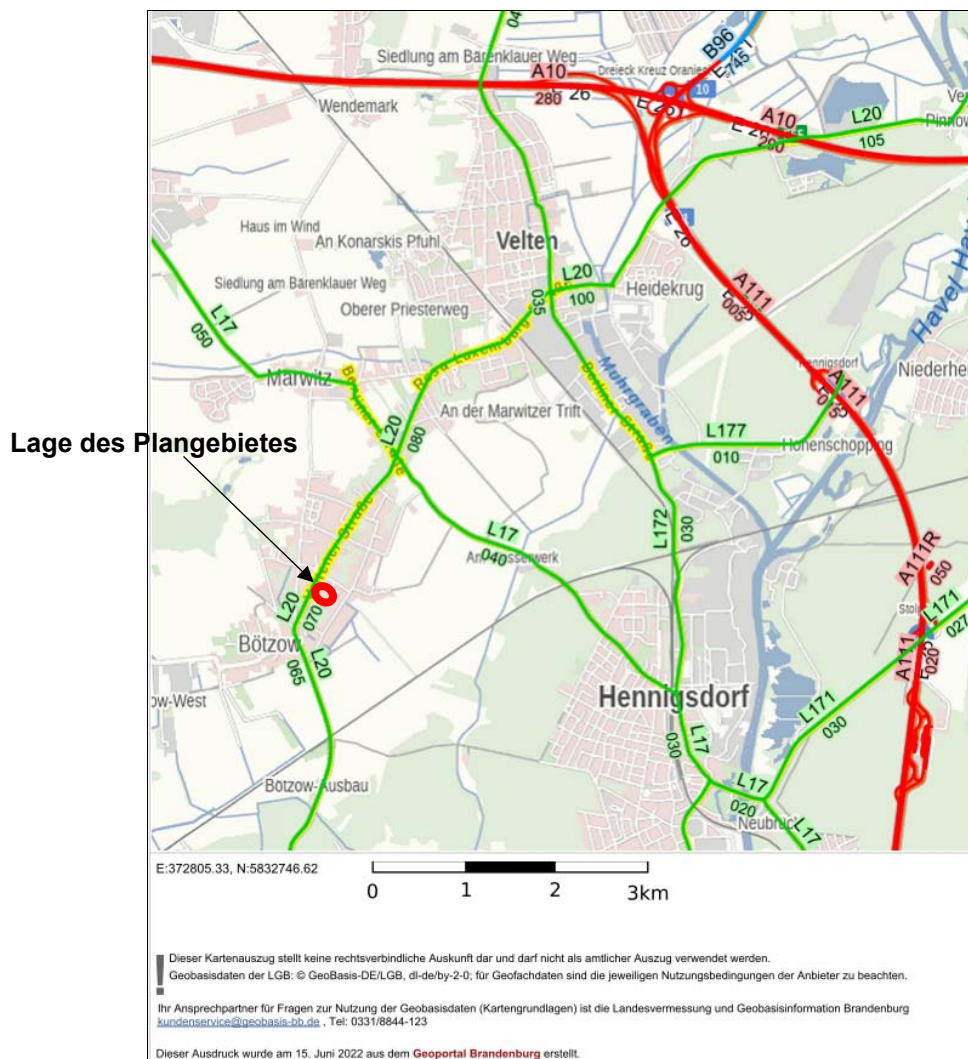
Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte zu Grunde zu legen:

Nutzungen	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45 bzw. 40 dB

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

U.7.2 Verkehrslärm

Übersicht Klassifizierung Straßen im Bereich des Plangebietes



Zu den umgebenden **Landesstraßen** und der **Autobahn** hat das Plangebiet folgende Abstände:

- ca. 5,4 km zur Autobahn A10 nördlich des Plangebiets
- **innerorts direkt angrenzend an die Landesstraße L20 (Veltener Straße)**
- ca. 1,4 km zur Landesstraße L17 nordöstlich des Plangebietes

Auf Grund der Abstände des Plangebiets zur Autobahn A10 sowie zu den Landesstraßen L17 und L172 wird davon ausgegangen, dass durch den Verkehrslärm dieser Straßen keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz des geplanten Wohngebietes entstehen.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die **Veltener Straße (L20)**. Die Veltener Straße weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf.

Für den **Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“** im OT Bötzow, dessen Plangebiet ebenfalls im OT Bötzow an der Veltener Straße liegt, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße«** in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) erstellt. (siehe hierzu unter U.7)

Wegen der Lage beider Plangebiete an der Veltener Straße und weil in beiden Baugebieten allgemeine Wohngebiete geplant sind, sind die Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße auch auf das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes übertragbar.

In der **Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße«** in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) wurde zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen das Verkehrsaufkommen (DTV) auf der **Veltener Straße** in Höhe von **8.390 Kfz/Tag** angesetzt und nach RLS-19 berechnet. (siehe unter U.7.4) Grundlage hierfür war eine **Verkehrszählung** für den betreffenden Bereich vom **22.03.2018**. Diese Zählung erfolgte vor der Corona-Pandemie und vor der Sperrung der L20 auf Höhe der Eisenbahnbrücke, welche nach Recherchen der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH erst im Mai 2018 begann.


Die geplante überbaubare Grundstücksfläche im hier vorliegenden Plangebiet ist an der nächstgelegenen Stelle ca. 64m von der Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Veltener Straße entfernt. Da gemäß der o. g. Schalltechnischen Untersuchung ein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz bis zu einem Abstand von 68m von der Straßengrenze der Veltener Straße besteht, sind im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz geplant. (siehe unter U 7.4)

U.7.3 Gewerbelärm und weitere Immissionen

Ausschnitt Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)

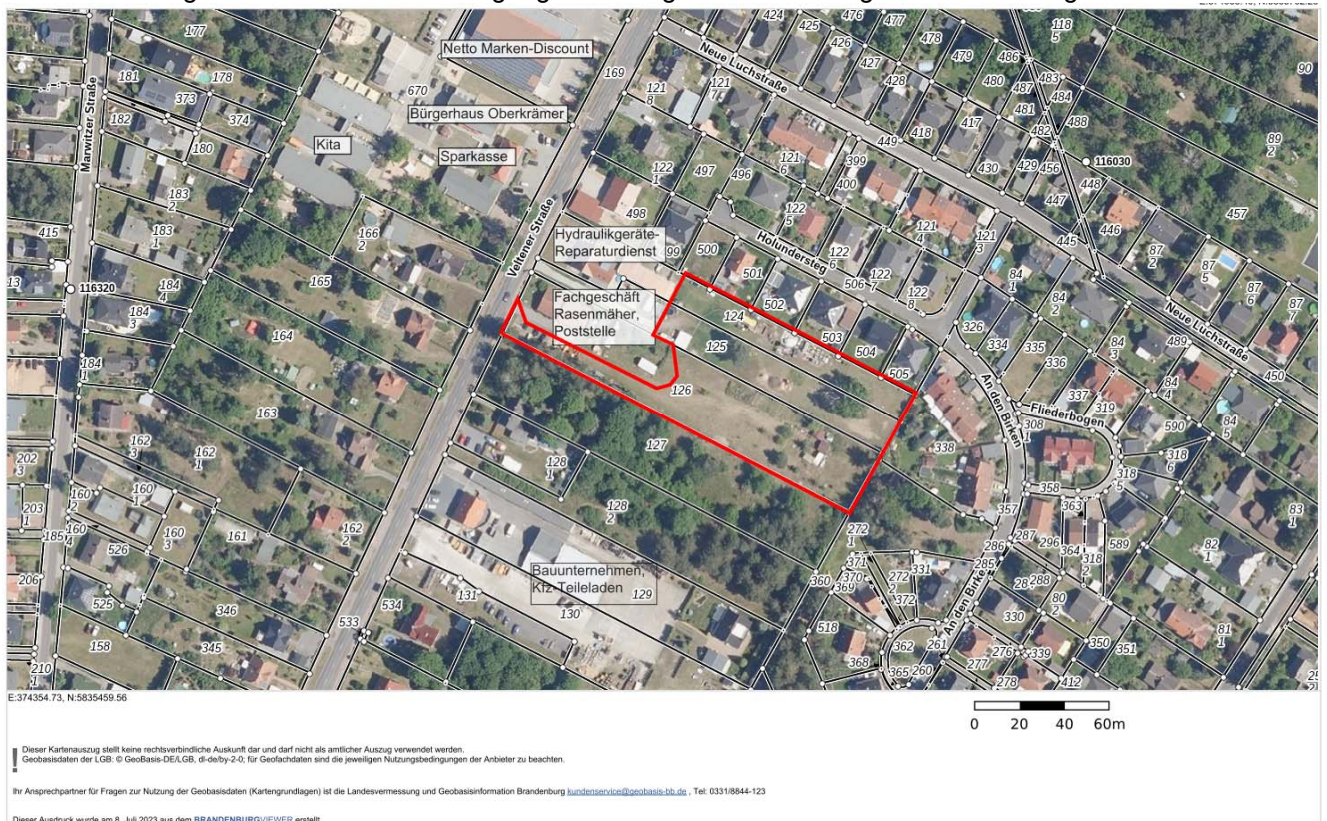


Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich des OT Bötzw, dessen Siedlungsfläche vom Landschaftsschutzgebiet Westbarnim umschlossen ist. Daher ist von außerhalb des Siedlungsgebietes nicht mit erheblich störenden Immissionen durch gewerbliche oder andere Nutzungen zu rechnen.

 Umgrenzung des Plangebietes

Im Nahbereich des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden:

Luftbild und Liegenschaftskarte mit Eintragung des Plangebietes und umgebender Nutzungen



Westlich des Plangebietes befinden sich ein Fachgeschäft für Rasenmäher, eine Wohnnutzung sowie ein Hydraulikgeräte-Reparaturdienst.

Im Norden grenzt an das Plangebiet die Wohnbebauung am Holundersteg, im Osten grenzen die Wohngrundstücke an der Straße An den Birken sowie eine Gehölzfläche an, im Süden grenzt das Plangebiet an ein Wohnbaugrundstück mit rückwärtiger privater Grünfläche, weiter südlich befindet sich das Betriebsgelände eines Bauunternehmens und Kfz-Teileladens.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Veltener Straße, auf deren gegenüberliegender Seite sich eine Sparkasse, eine Kita und weiter nördlich ein Bürgerhaus und ein Netto-Markt befinden.

Die Nichtwohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes stören das geplante Wohngebiet im Plangebiet nicht wesentlich. Insbesondere der Netto-Markt und das Gewerbegrundstück südlich des Plangebietes sind durch dazwischenliegende Wohnnutzungen und weitere Flächen vom Plangebiet getrennt.

U.7.4 Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den **Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ im OT Bötzw**, dessen Plangebiet ca. 80m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Veltener Straße liegt, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) erstellt.

Wegen der Lage beider Plangebiete an der Veltener Straße und weil in beiden Baugebieten allgemeine Wohngebiete geplant sind, sind die Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße auch auf das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes übertragbar.

Die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) kommt in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an der Veltener Straße im untersuchten Bereich teilweise deutlich überschritten.

„Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden entlang der Veltener Straße überschritten.“

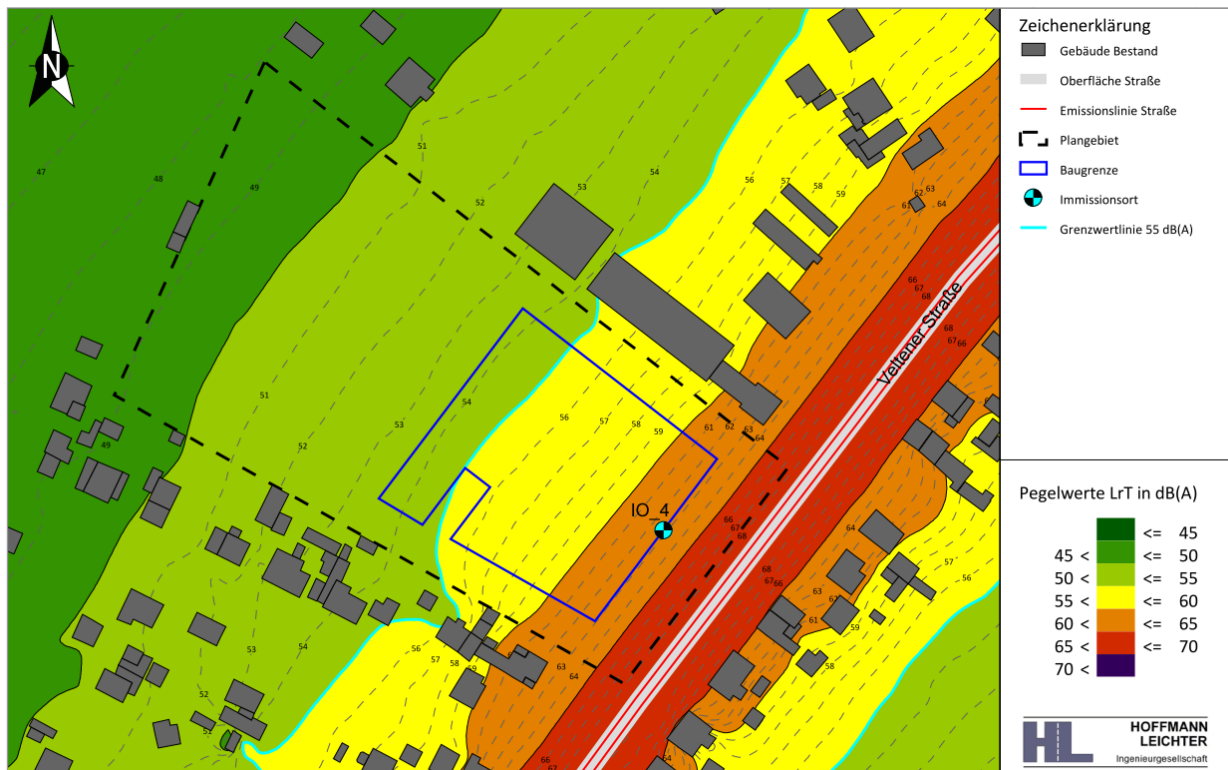


Abbildung 5-3 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 06:00 - 22:00 Uhr

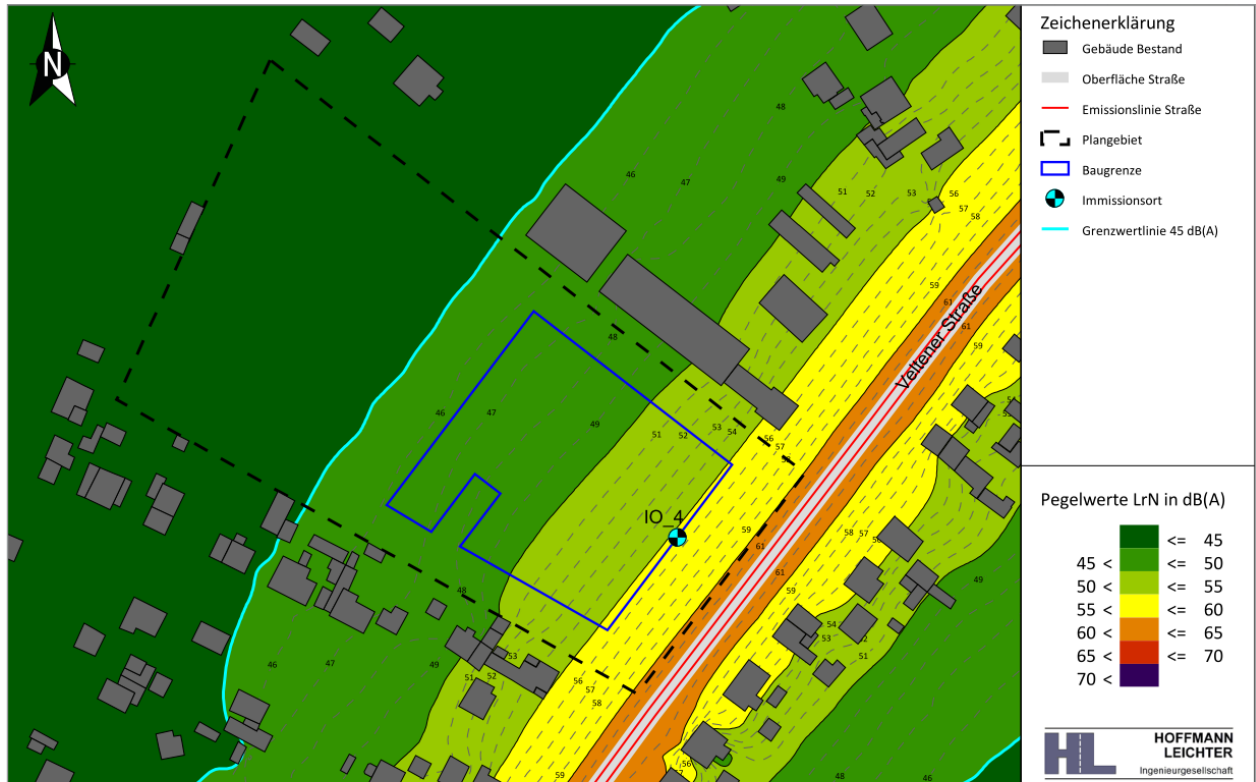


Abbildung 5-4 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 22:00 - 06:00 Uhr

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich ist zwingend die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Veltener Straße denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Veltener Straße ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch. Als kostengünstige Alternative zur Schallschutzwand wäre auch die Errichtung eines Walls möglich. Bei ähnlicher Schallabschirmung ergibt sich jedoch für den Wall ein erheblicher Flächenbedarf, sodass die nutzbare Grundstücksfläche deutlich reduziert werden würde. ...

Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Veltener Straße von 50 km/h auf 30 km/h möglich. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme wäre auch ein Abrücken der vorderen Baugrenze entlang der Veltener Straße zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit dem Grunde nach denkbar. Die Baugrenze müsste im vorliegenden Fall jedoch deutlich in Richtung Nordwesten abgerückt werden, sodass ein erheblicher Anteil des Grundstücks nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre. Ein Abrücken der Baugrenze stellt somit ebenfalls keine zielführende Möglichkeit dar.

Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem B-Plan regelbar. Daher sollten im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. In den Bereichen mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. In den Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV sollten hingegen Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von der Veltener Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind. Im vorliegenden Fall stellt der Nachtzeitraum aufgrund der größeren Überschreitungen des Grenzwerts der 16. BImSchV den maßgeblichen Fall dar (siehe Abbildung 5-5). Deshalb empfehlen wir eine textliche Festsetzung zur Grundrissausrichtung für die Fassaden entlang der Veltener Straße in den B-Plan aufzunehmen. Diese sollte so formuliert werden, dass bei Wohnungen entlang der Veltener Straße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite orientiert werden.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [4]:

»Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.«

...

Lässt sich die Grundrissgestaltung nicht derart anpassen, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der beeinträchtigenden Außengeräusche vermieden wird, sind in diesem Fall schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Allerdings werden Personen in entsprechenden Aufenthaltsräumen bei geöffneten Fenstern weiterhin vom einwirkenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Hierfür bieten sich alternativ besondere Fensterkonstruktionen (z. B. Kippbegrenzungen und schallabsorbierende Laibungen) sowie bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen (z. B. künstliche Belüftungen) und gewährleisten, dass während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Dies sollte aufgrund der Nutzung und der damit einhergehenden Grundrissgestaltung an allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gelten.

Eine mögliche textliche Festsetzung könnte wie folgt lauten:

»Zum Schutz vor Lärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schalldämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.«

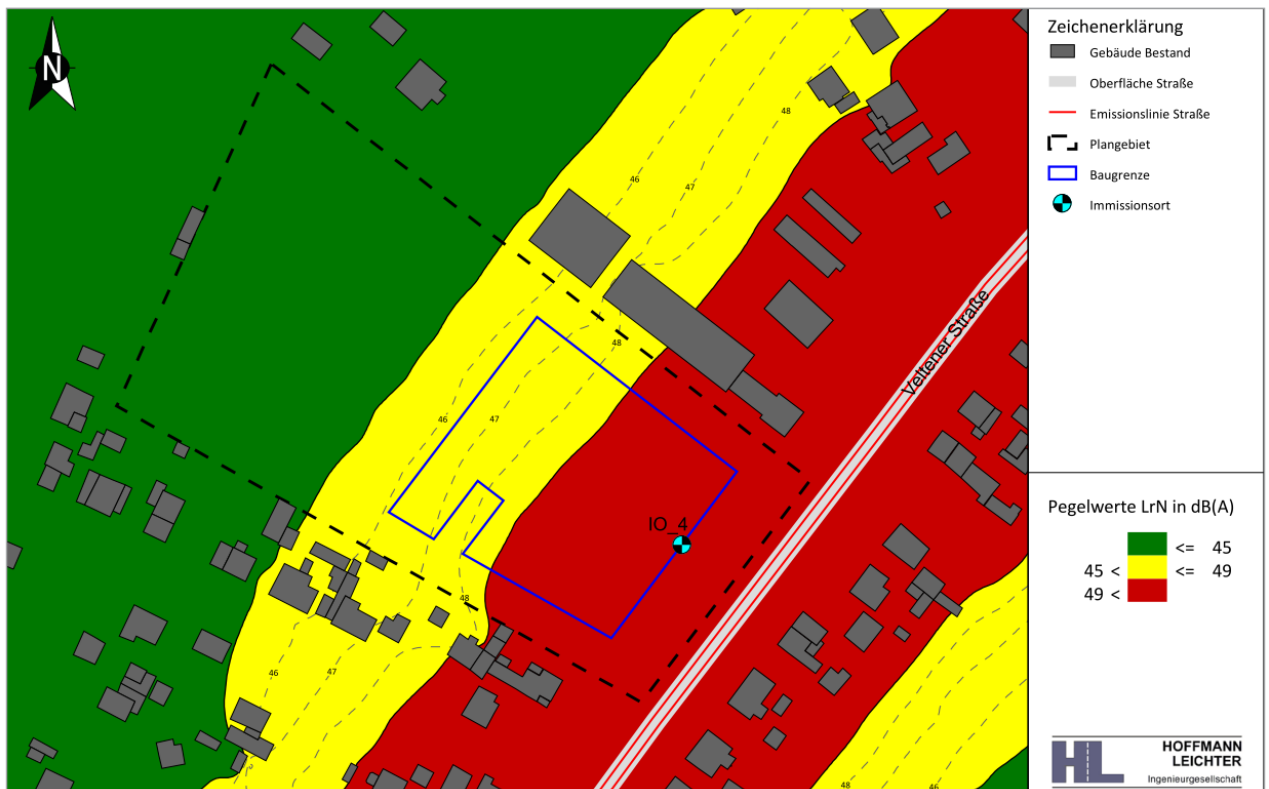


Abbildung 5-5 Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)

Der zur Beurteilung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität im Bereich von Außenwohnbereichen verwendete Immissionswert von 65 dB(A) tags gemäß der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg [4] wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Veltener Straße überschritten (siehe Abbildung 5-6).

...

Sofern dort dennoch Außenwohnbereiche angedacht sind, sollte eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen werden. Die textliche Festsetzung könnte wie folgt lauten:

»Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 10 m ab Grundstücksgrenze in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.«

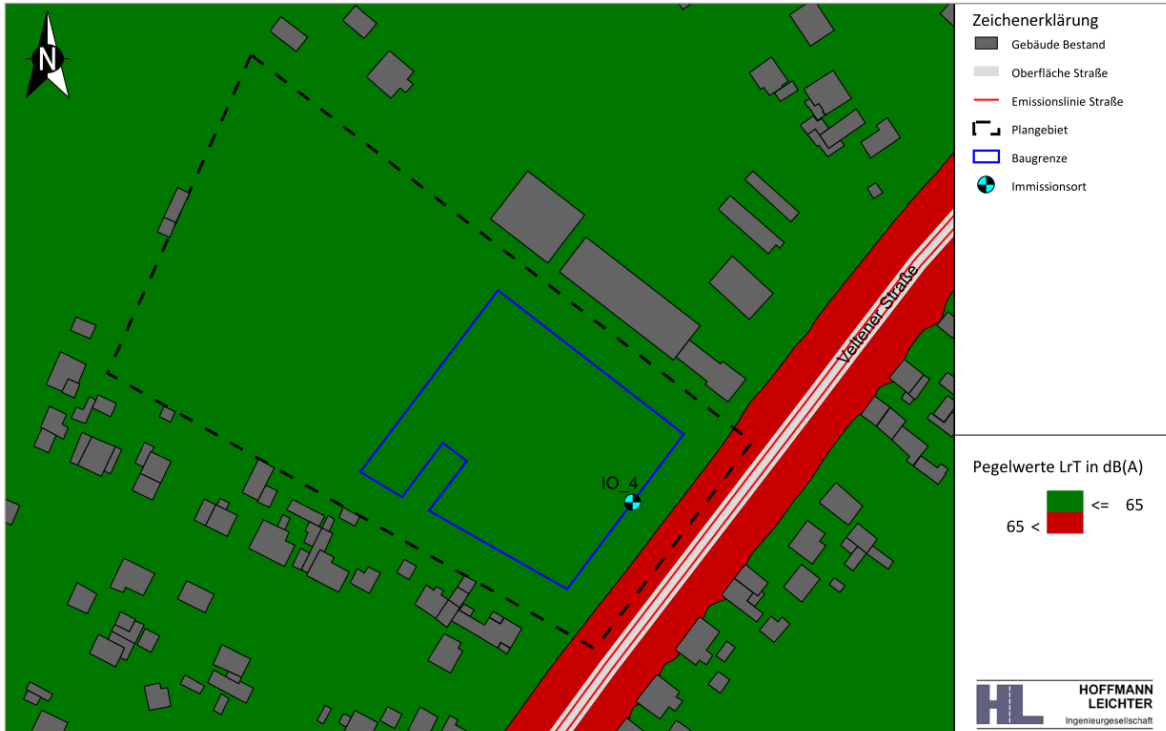


Abbildung 5-6 Isophonenkarte in 2 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 06:00 - 22:00 Uhr, Überschreitung des Immissionswerts für Außenwohnbereiche

5.3 Erforderlicher baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 [6] für das Plangebiet bestimmt. Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A). Der maßgebliche Außenlärmpegel wird, wie in Kapitel 2.1.3 beschrieben, aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet.

Dies beinhaltet im vorliegenden Fall insbesondere den Straßenverkehrslärm. Für den Anlagenlärm werden gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete verwendet. Der berechneten Summe wird anschließend ein Zuschlag von 3 dB(A) hinzuaddiert. Da die Differenz der Beurteilungspegel des maßgeblichen Verkehrslärms zwischen Tag und Nacht geringer als 10 dB(A) ist, erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schutz des Nachtschlafes für den Nachtzeitbereich mit einem Zuschlag von 10 dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel L_A kann für eine exemplarische Höhe von 8 m über Gelände (entspricht etwa dem 2. OG) der Abbildung 5-7 entnommen werden.

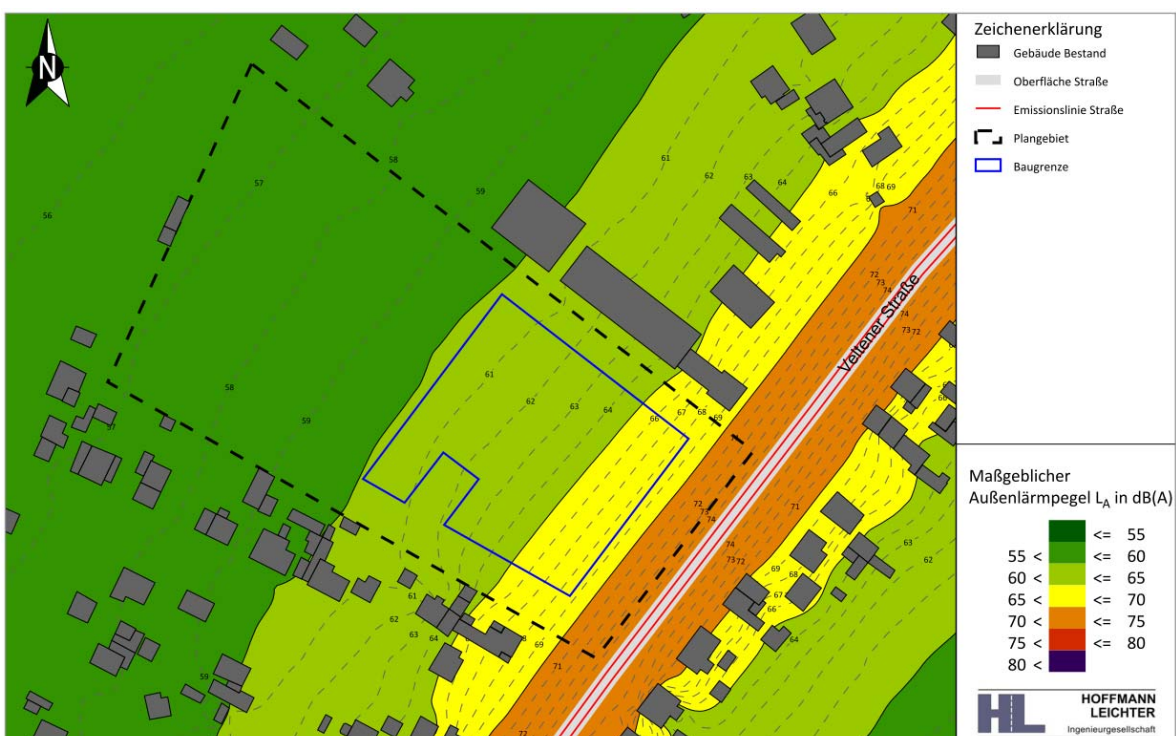


Abbildung 5-7 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, maßgeblicher Außenlärmpegel, 22:00 - 06:00 Uhr

Zur Bestimmung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) wird anschließend ein $K_{Raumart}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. von den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_A) subtrahiert. In der Abbildung 5-8 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße dargestellt. Im rückwärtigen Bereich ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 35 dB. In der Regel werden bei ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von mindestens 35 dB erreicht. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im rückwärtigen Bereich des B-Plans keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile ergeben.

...

Für den südöstlichen Bereich ergeben sich somit erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Wir empfehlen daher aufbauend auf der Musterfestsetzung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [4] folgende textliche Festsetzung:

»Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bis zu einer Tiefe von 43 m ab Grundstücksgrenze des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 16. 09.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. «

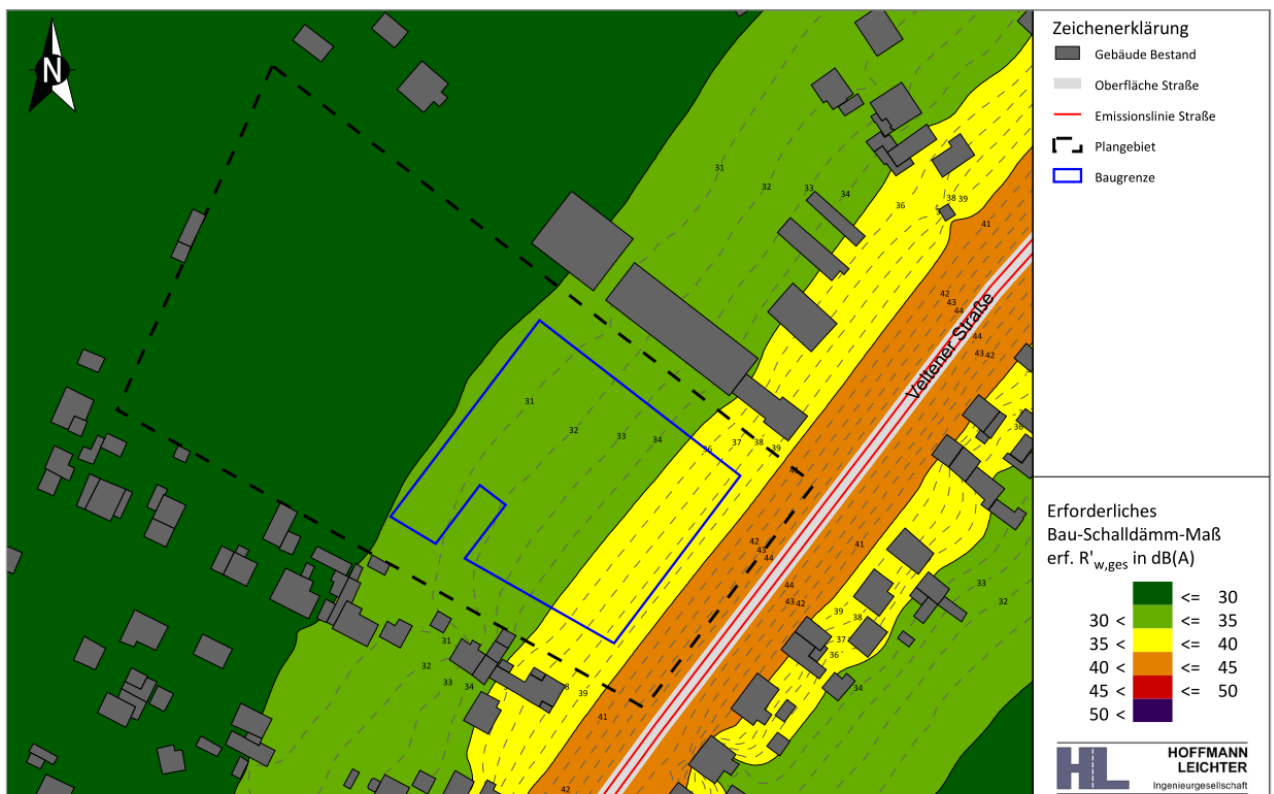


Abbildung 5-8 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 4109, 22:00 - 06:00 Uhr

6 Zusammenfassung

In der Gemeinde Oberkrämer ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« geplant. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Osten durch die Veltener Straße (Landesstraße L20) und im Süden durch Wohnbaugrundstücke der Bergstraße begrenzt.

...
 Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:
 ...

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Veltener Straße deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zum Einsatz von schallgedämmten Lüftern sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Veltener Straße ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 39 dB.

Entsprechend den auch auf das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes übertragbaren Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplans Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« sind vorliegend folgende Festsetzungen zum Schallschutz vor dem Verkehrslärm der Veltener Straße geplant:

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Von der Veltener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche im hier vorliegenden Plangebiet ist an der nächstgelegenen Stelle ca. 64m von der Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Veltener Straße entfernt. Da gemäß der o. g. Schalltechnischen Untersuchung ein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz bis zu einem Abstand von 68m von der Straßengrenze der Veltener Straße besteht, sind im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz geplant.

In Bezug auf die Berücksichtigung des Schallschutzes der Außenwohnbereiche trifft die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) weiterhin folgende Aussagen:

2.1.2 DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau«

Die DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« [3] enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen nach DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils einzeln mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend, da die Anforderungen an den Schutz vor Anlagenlärm bereits durch die TA Lärm erfüllt werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der Tabelle 2-2 dargestellt. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

Tabelle 2-2 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

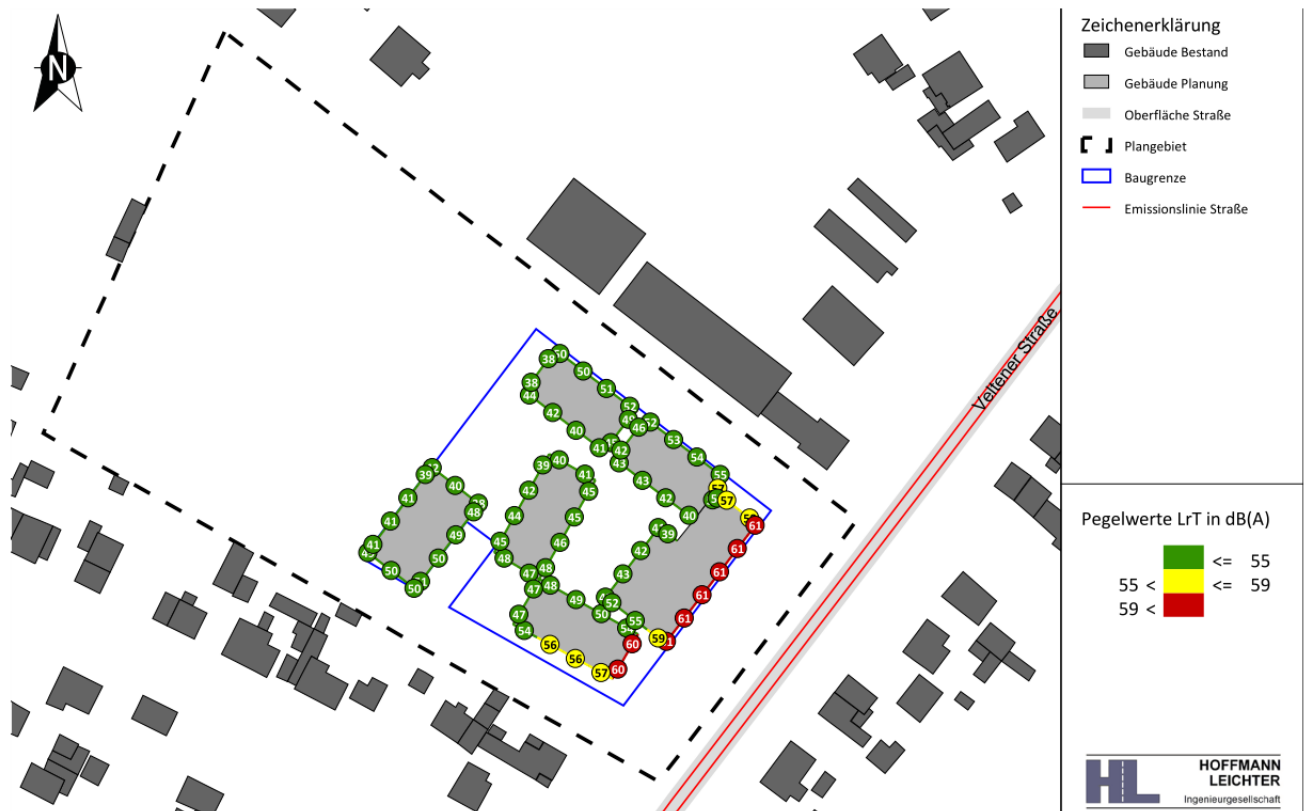
Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) wird gemäß der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg [4] der Immissionswert von 65 dB(A) tags als Beurteilungsmaßstab zugrunde gelegt.

Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 kommt den Orientierungswerten keine abschließende Aussagekraft zu. Es handelt sich hierbei vielmehr um Zielvorgaben, die - sollten andere Belange größeres Gewicht haben - abgewogen werden können. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [5] (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA).

Gemäß o. g. **Schalltechnischer Untersuchung** sind am Tag, zur Zeit der Nutzung der Außenwohnbereiche, am Beispiel der ebenfalls an der Veltener Straße gelegenen geplanten Seniorenwohnanlage folgende Lärmpegelwerte zu erwarten:

Anlage 5 Gebäudelärmkarten für das lauteste Stockwerk, Beurteilung nach DIN 18005, 06:00 – 22:00 Uhr



Die geplante überbaubare Grundstücksfläche im hier vorliegenden Plangebiet ist an der nächstgelegenen Stelle ca. 64m von der Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Veltener Straße entfernt. Demnach ist im vorliegenden Plangebiet gemäß der o. g. Schalltechnischen Untersuchung am Tag, zur Zeit der Nutzung der Außenwohnbereiche, eine Überschreitung der Lärmpegelwerte von 55 dB(A) nicht zu erwarten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.12.2023 mit:

Belang Immissionsschutz

1. Planungsziel

Ziel der Planung ist, planungsrechtlich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu sichern.

Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m zur L 20.

Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schalltechnische Untersuchung zum BP Nr. 83 vom 16. Sept. 2022, in der u.a. auch die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der L 20 ermittelt und bewertet wurden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine Wohnbaufläche, angrenzend an Wohnbauflächen.

2. Stellungnahme

2.1 Rechtliche Grundlage

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen

Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.

2.2 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung im nahen Umfeld und das Verkehrsaufkommen auf der L 20.

Der Anwendung der Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen kann gefolgt werden.

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist, dass auf Grund des Verkehrsaufkommens (Prognose 2030) auf der Veltener Straße (L20) in einer Entfernung > 60 m in einem kleinen Teilbereich im Nachtzeitraum zu erwarten ist, dass nicht den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 entsprochen werden kann.

Erkenntnisse, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gelten, überschritten werden liegen nicht vor.

Im Rahmen der Abwägung im Sinne von Beiblatt 1 (4.3 Hinweise) kann von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen und ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen der Minderung planungsrechtlich gesichert wird.

Schutz der Innenwohnbereiche

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet mit der Festsetzung Nr. 7 geeignete Vorkehrungen, die dem Schutz der Innenräume dienen. Die Fläche hierfür wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation keine Bedenken. Die Festsetzungen sind für den Schutz der Innenwohnbereiche geeignet.

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der Planung nicht entgegen.

U.8 Schutzgut Klima

Die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels werden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzw. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen und nicht wesentlich störenden weiteren Nutzungen umgeben und selbst teilweise bebaut. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

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.

Das Plangebiet wurde bisher für Erholungszwecke und als Lagerfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Das Plangebiet ist nur ca. 3 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 10 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 671 entfernt. Hierdurch besteht ein ÖPNV-Anschluss zu den Ortskernen der Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer mit den entsprechenden Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistungen und der sozialen Infrastruktur. Die genannten Regionalbuslinien verkehren u. a. nach Berlin-Spandau (671) und zum Bahnhof Hennigsdorf (824). Von hier aus besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

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

A	Fachbeitrag Artenschutz
----------	--------------------------------

A 1 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

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

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

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

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

A.2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

A 2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann.

Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter U.4.2). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
12432	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PG) Einschließlich Gehölzbestand	- Nahrungshabitat Vögel, - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. Höhlenbrüter (Baumhöhlen) - ggf. Sommerquartier Fledermäuse - Insekten, - eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind
	Gebäude / bauliche Anlagen Gartenhäuschen, Nebengelage	- Nischenbrüter - Sommerquartier Fledermäuse
05133	Grünlandbrache trockener Standorte (Schafweide)	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat von Bodenbrütern - Lebensraum geschützter Insekten
12740	Lagerflächen (OAL)	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat freibrütender Vogelarten falls Gehölzaufwuchs vorhanden ist - Bruthabitat Nischenbrüter falls Lagerung von Baumaterial u.ä. langfristig erfolgt und Nischen schafft - Amphibien im Laubhumus und unter Totholz

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

A 2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Entsprechend den Aussagen unter U.4.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf.

Das Plangebiet liegt in einem Quartierinnenbereich und grenzt im Westen an eine örtliche Haupteinfahrstraße (Veltener Straße), an der noch wenig verdichtete Siedlungshausbebauung nördlich und südlich vom Plangebiet entlang der stark befahrenen Veltener Straße anliegt. Hier ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den zugehörigen Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die direkt angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (nicht im Plangebiet) und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an Gärten, ruderalen Gartenbrachen und Gehölzaufwuchs auf ehemaligem Garten- und Grabeland inmitten des von Siedlungsbebauung und Straßen umgebenen Innenbereichsquartiers. Diese Flächen sind Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger.

Im Südosten grenzt ein ca. 0,5 ha großes Biotop aus in einer Gartenbrache aufgewachsenen Gehölzen an. In dieser offenbar in den letzten Jahrzehnten wenig bewirtschafteten Fläche können auch Singvögel mit anspruchsvollerem Habitatanspruch wie Nachtigall und Pirol vorkommen. Die noch nicht mit verschattendem Gehölzaufwuchs bewachsenen Flächen können potentielle Lebensräume der Zauneidechse sein.

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

A 3.0 Vorbemerkungen

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter U.4.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- *Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)*
- *Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln*
- *Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln*

A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter I/8.4.1 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: Canon SX730HS. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt. Zwischen dem 16.02.2023 und 05.06.2023 erfolgten 14 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

5 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können. 3 Tagbegehungen im Frühjahr dienten der Erfassung von Altnestern, möglichen Höhlen und geeigneten Niststandorten von Nischenbrütern. 3 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet am Rande einer südlich angrenzenden Gehölzfläche im Blockinnenbereich einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Das Plangebiet weist kaum Bebauung auf und ist nahezu frei von sichteinschränkendem Gehölzbestand. Es ist daher (mit Fernglas) gut einsehbar.

A.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)

A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

A 3.2.2 Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der nördliche (besonnte) Randbereich des Plangebietes mit einem dort befindlichen Holzhaufen sowie die im Südwestteil befindlichen besonnten Rohbodenflächen damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (benachbarte Gärten mit Stein- und Holzhaufen) nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 11.05.2023, 15.05.2023 und 19.05.2023. Die Absuche mit Schwerpunkt auf thermophile Reptilien war im April wegen des deutlich kühlen und nassen Wetters nicht sinnvoll, stattdessen wurde danach während der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechsen umso intensiver abgesucht.

A.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

A 3.3.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

A 3.3.2 Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenhäuschen und Nebengelasse) wurden auf Einflugöffnungen und Indizien für die Nutzung von Spalten und Einflugöffnungen durch Fledermäuse (z.B. Kotspritzer unterhalb) abgesucht. Die

baulichen Anlagen im Plangebiet ermöglichten keine Hibernationsorte für Fledermäuse, da frostgeschützte Hohlräume nicht vorhanden waren.

A 3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter A 3.1 bis A.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Wespen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen und das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

Das Plangebiet und hier im Besonderen die verschatteten Randbereiche am Südrand des Plangebietes im Laubhumus wurden zudem auf das Vorhandensein von Amphibien untersucht.

A 4 Erfassungen geschützter Arten

A 4.1 Erfassungsprotokolle

Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A 3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

A bis O = Tagesprotokolle;

Rot	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
Schwarz	Tagbegehung
Grün	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
Blau	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.02.2023	10.00 - 10.30	Klar sonnig 8°C	- Bestands- und Biotoperfassung: - Absuche nach Altnestern in Gehölzen: ohne Fund - Absuche nach Altnestern Nischenbrüter an Gebäuden und Nebengelassen: ohne Fund

B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.03.2023	17.30 - 18.00	Bedeckt regnerisch 4°C	- Amseln Sichtung - Hausperlinge an Hecke zwischen Veltener 26+28 - Absuche Amphibien mit Schwerpunkt Südrandbereiche (schattige Lage) und unter Totholz (Mitte): ohne Fund

C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
18.03.2023	7.00-7.30	Klar SA 7°C	- Hausrotschwanz revieranzeigend nordöstlich auf Hausgiebel - Amsel rev.anz. südlich Plangebiet Baumgruppe 13 - 7 Schafe im Nordosten - Nebelkrähe Nahrung suchend südmitte

D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
24.03.2023	17.00 - 17.30	Klar-sonnig -3°C Weidenblüte	- Rotkehlchen 2x südlich Veltener 26 revieranzeigend und Sichtung - Ringeltaube revieranzeigend auf großer Eiche Veltener 28 Ost

E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03.2023	7.00-7.45	heiter SA 13°C nach Regennacht	- Absuche Amphibien: ohne Fund - Kohlmeise revieranzeigend Südrand Ost - Nebelkrähe Sichtung Veltener 28 (Schafweide) Nahrungssuche - Rotkehlchen revieranzeigend von Süd mitte

F

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.04. 2023	12.00 - 12.30	8°C klar	- Ringeltauben am Südrand (Überflug) - Grünfinken SO revieranzeigend - Elster südlich des Plangebietes

G

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.04. 2023	05.30 - 6.15	bewölkt 6°C	- Kohlmeise am Südwestrand Sichtbeobachtung - Amsel revieranzeigend aus Baumgruppe 13, südlich Plangebiet Mitte - Sperlinge an Nordhecken

H

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.04. 2023	6.15- 6.45	9°C klar SA	- Kohlmeisen südöstlich Plangebiet revieranzeigend - Nebelkrähe SW nahe Werkstatt Sichtung - neuer Kartoffelacker angelegt SO - Schafe nicht draußen

I

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.04. 2023	05.45 - 06.15	1°C klar rauhreif	- Zilpzalp revieranzeigend südöstlich außerhalb Plangebiet - Gartengrasmücke revieranzeigend südlich benachbartes Grundstück Baum Nr. 14 - Ringeltaube revieranzeigend auf großer Eiche Baum Nr. 1 - Kohlmeise revieranzeigend südöstlich außerhalb Plangebiet - Nachtigall revieranzeigend ca. 50m südlich

J

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.05. 2023	12.15 - 12.45	25°C heiter bis wolkig	- Absuche Zauneidechse: kein Fund - Amsel Nahrung suchend in Garten SO Sichtung

K

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.05.		21°C klar	- Absuche Zauneidechsen: ohne Fund - Hausperlinge an/in Hecken am Nordrand Mitte und in Hecke zwischen den Grundstücken,

L

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.05.	14.30- 15.00	20°C sonnig	- Absuche Zauneidechse: keine Funde - Amsel Nahrung suchend am Südrand – Baumgruppe Nr. 13 - Kohlmeise Sichtung Nahrungssuche, Südrand - Sperlinge in Hecke zwischen den Grundstücken

M

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
23.05.	21.30- 22.00	18°C klar	- Absuche Fledermäuse: kein Nachweis trotz FM-Wetter - Mönchgrasmücke revieranzeigend aus Gehölzbestand südlich Plangebiet - Nachtigall revieranzeigend von weiter südlich

N

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.06. 2023	20.30- 21.00	Wolkig trocken 18°C	- Erfassung Fledermäuse: keine Funde - Hausrotschwanz revieranzeigend von nordöstlich außerhalb Plangebiet

A 4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse

Übersicht Untersuchungsgebiet



A 5. Avifauna

A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Folgende Höhlenbrüter wurden als Nahrungsgäste im Plangebiet bzw. teils mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten außerhalb des Plangebietes festgestellt: **Kohlmeise, Haussperling**.

Im Plangebiet wurden keine als Fortpflanzungsstätten geeigneten Höhlungen in Bäumen festgestellt. Nistkästen für Höhlenbrüter wurden im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt.

A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Das Plangebiet wurde in laublosem Zustand im Frühjahr 2023 auf das Vorhandensein von **Altnestern** abgesucht. Altnester von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2023 im Plangebiet nicht festgestellt.

Mehrfach revieranzeigendes Verhalten zeigte in der Baumkrone von **Baum Nr. 1 (Eiche)** die **Ringeltaube**.

Mehrfach revieranzeigendes Verhalten deutet auf ein vorhandenes Brutrevier hin und gilt daher als Brutnachweis, auch wenn die entsprechenden Nester wegen der zwischenzeitlich dichten Belaubung der Eiche nicht aufgefunden wurden. Bei der genannten Art kann von 1 Brutrevier im Plangebiet ausgegangen werden. Auf eine Aufsuche des Nistplatzes wurde zum Schutz der Tiere verzichtet.

Darüber hinaus wurden durch Sichtung oder Audionachweis weitere offenbrütende Arten im Plangebiet und an dessen Rand festgestellt: **Elster, Nebelkrähe, Zilpzalp, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Grünfink**. Für diese Arten wurden keine Fortpflanzungsstätten im Plangebiet festgestellt. Sie nutzen das Plangebiet als Nahrungsgäste.

Da im Plangebiet mit Ausnahme der Eiche keine weiteren dichten unüberschaubaren Gehölzbestände vorhanden sind, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine weiteren Brutstandorte von Offenbrütern vorhanden sind.

A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf das **Rotkehlchen** wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter festgestellt. Das Rotkehlchen wurde innerhalb des Plangebietes jedoch nur 1x gesehen (Sichtnachweis ohne revieranzeigendes Verhalten). Südlich außerhalb des Plangebietes wurde das Rotkehlchen mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten festgestellt.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist durchzogen von Katzenpfaden. Der Prädatorendruck ist offensichtlich hoch.

A 5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es nur wenige für Nischenbrüter geeignete Niststrukturen.

Unter den gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als Nahrungsgäste festgestellt: **Hausrotschwanz, Haussperling und Amsel**. Von allen festgestellten Nischenbrütern wurden weder Brutreviere noch Brutstätten in dem übersichtlichen Plangebiet festgestellt.

A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende 13 Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte innerhalb des Plangebiets haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	An Baumgruppe Nr. 13 Außerhalb Plangebiet an Baumgruppe 13 In Garten Südost Hinter Garten Südost im Grabeland	Nahrungssuche Mehrfach revieranzeigend Nahrungssuche Nahrungssuche
Hausrotschwanz	Östlich Plangebiet	Revieranzeigend von Hausgiebel
Haussperling	Lebensbaum-Hecke zwischen den Grundstücken Koniferen-Hecke nördlich Plangebiet	sozial sozial
Kohlmeise	Südöstlich außerhalb Plangebiet Südrand Plangebiet	Mehrfach revieranzeigend Sichtung Nahrungssuche
Rotkehlchen	Südwestlich Plangebiet	Mehrfach revieranzeigend
Zilpzalp	Südlich Plangebiet	revieranzeigend
Mönchsgrasmücke	Südlich Plangebiet	revieranzeigend
Gartengrasmücke	Südwestlich Plangebiet	revieranzeigend
Nachtigall	Ca.50m Südlich Plangebiet	revieranzeigend
Nebelkrähe	3x im Plangebiet	Nahrungssuche
Elster	Südrand Plangebiet	Nahrungssuche
Ringeltaube	Südrand Plangebiet	Überflug
Grünfink	Südostrand Plangebiet	revieranzeigend

A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütende Art

Im Plangebiet, vermutlich in der Baumkrone von Baum Nr. 1, brütet die Ringeltaube, die hier in 2023 mehrfach mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt wurde.

Art	Verortung	Verhalten
Ringeltaube	Krone Baum Nr. 1	Mehrfach revieranzeigend

A 5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

Nachfolgende Angaben gemäß **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

Erläuterungen:

als **Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
Ringeltaube	F N	(1)	-	1	-	E02-E11	In Baumkrone Baum Nr. 4 und in dessen Umfeld

Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen BB 2008	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Ringeltaube	sh;	stabil	-	1

Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelart

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzrechtliche Prüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelart gemacht.

Angaben zu Lebensraum; Brutbiologie, Phänologie und Erfassung: Quelle: „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005



06700 Ringeltaube
Columba palumbus

RLD	---
EUV	---
SPEC	---

Lebensraum

Offene Kulturlandschaft mit Baumgruppen, Buschreihen, Knicks, Feldgehölzen, Alleen; aufgelockerte, mischwaldreiche Parklandschaften; Wälder aller Art, vor allem in den Randpartien, weniger häufig in ausgedehnten, dichten Beständen; zunehmende Verstädterung, besiedelt neben Friedhöfen, Parks, baumreichen Grünanlagen beim Vorhandensein von Bäumen auch alle Typen städtischer Bebauung.

Brutbiologie

Freibrüter; Nester in Laub- und Nadelbäumen, selten Gebäudebrüter, bei geringem Nistplatzangebot z.T. koloniarartig dicht; monogame Saisonehe; 2(3) Jahresbruten, Nachgelege; Gelege: 2 Eier, Brutdauer: 16-17 Tage, ♂ und ♀ brüten; Nestlingsdauer: 28-29 Tage; Junge mit ca. 35 Tagen voll flugfähig; Aufzucht durch ♂ und ♀.

Phänologie

Jahresperiodik: Teilzieher; vereinzelte Rufaktivität und Ausdrucksflüge bei Stadtvögeln bereits zu Jahresbeginn; Balz und Paarbildung sonst ab A 2, überwiegend März/April, Hauptdurchzug (in Trupps) von M 3 bis E 4; Legebeginn M/E 3, Maximum 1. Brut A/M 4, sehr hohe Anzahl von Brutanfängen noch im Juli; Brutperiode (Februar) März bis September (sogar Oktober, November).
Tagesperiodik: tagaktiv; Rufaktivität am Vormittag deutlich größer als am Nachmittag.

Ringeltaube

A 5.5 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna

Im Plangebiet wurden 15 Vogelarten festgestellt, von denen lediglich eine im Plangebiet brütet. Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

A 5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna

A 5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Im Nordosten des Plangebietes auf **Baum Nr.1 (Eiche)** wurden bei den Erfassungen 2023 **mehrfach Ringeltauben mit revieranzeigendem Verhalten** festgestellt.

Falls Eingriffe in den Baum Nr. 1 bei einer Nutzung als Niststandort während der Brutzeit der Ringeltaube stattfinden würden, könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Weitere Fortpflanzungsstätten von Arten der Avifauna wurden bei den Erfassungen 2023 im Plangebiet nicht festgestellt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison von Nischen-, Höhlen-, Offen- oder Bodenbrütern genutzt wird. Insofern bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Abriss-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen oder Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich *„als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“* (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

A 5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Im Nordosten des Plangebietes auf **Baum Nr.1 (Stiel-Eiche)** wurden bei den Erfassungen 2023 **Ringeltauben mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten** festgestellt.

Das Nest der Ringeltaube ist als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bis zur Beendigung der jeweiligen Brutperiode geschützt.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnte im Plangebiet durch die Gehölzbeseitigung bei Brutnutzung durch die **Ringeltaube** eintreten. Hierdurch würde ein **artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst werden.

Im Plangebiet wurden bei den Arterfassungen 2023 keine weiteren Niststätten der Avifauna festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der nächsten Brutsaison die dafür geeigneten Habitate zur Anlage von Fortpflanzungsstätten genutzt werden. Eingriffe in den Gehölzbestand, der Rückbau baulicher Anlagen oder die Beseitigung des im Plangebiet vorhandenen Nistkastens könnten, insbesondere während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, **artenschutzrechtliche Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** auslösen.

A 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

Die Beseitigung **des Baumes Nr. 1 (Stiel-Eiche)** würde im Fall der **Brutnutzung durch die Ringeltaube** während der Brutzeit zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen der Ringeltaube und zur Zerstörung von deren Fortpflanzungsstätte führen. Hierdurch würden **Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG** ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme:

- In Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von Baum Nr. 1 als „zu erhalten“

Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 1 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG vermieden.

Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten

Insofern **bauvorbereitende Arbeiten (Abbruch baulicher Anlagen, Beseitigung von Gehölzen, Baufreimachung) innerhalb der Vogelbrutzeit** stattfinden, kann es zur Tötung von Individuen bzw. zur Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Gelege) kommen.

Für die im Plangebiet als Nahrungsgast vorgefundenen Vogelarten, für die das Plangebiet grundsätzlich auch geeignete Bruthabitate bieten würde, ist mit einer Brutzeit von Mitte März bis Anfang September zu rechnen.

Der **Abbruch baulicher Anlagen** und die **Beseitigung von Gehölzen sollen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die **Beseitigung krautiger Vegetation** vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen **bodenbrütender Arten** zu vermeiden.

Hierbei handelt es sich um präventive Maßnahmen, da in Gehölzen brütende oder bodenbrütende Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt wurden.

Es werden folgende **Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)** in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz**Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.

Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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).

Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrliche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrliche nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie

- a) *behördlich durchgeführt werden,*
- b) *behördlich zugelassen sind oder*
- c) *der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,*
3. *nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,*
4. *zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.*

Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 und 3 BNatSchG im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten zu vermeiden.

A 6. Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen in den Gartenbrachen) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 11.05.2023, 15.05.2023 und 19.05.2023

Im Jahr 2023 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

A 7 Fledermäusen

A 7.1 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

Im Laufe des Jahres 2023 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 09.03.2023, 23.05.2023 und 05.06.2023 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurde im Frühling und Frühsommer 2023 keine Aktivität von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurden auf Indizien für die Anwesenheit von Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen abgesucht. Im Plangebiet wurden keine als Winterquartier geeigneten Räume festgestellt. Auch Indizien für die Besiedlung von Sommerquartieren von Fledermäusen in Spalten oder Hohlräumen der vorhandenen baulichen Anlagen wurden nicht festgestellt.

Im Jahr 2023 wurden im Untersuchungsraum keine Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben).

A 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse

Im Jahr 2023 wurden im Untersuchungsraum keine Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben). Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

In den Folgejahren könnten sich im Baumbestand im Plangebiet Rückzugsräume von Fledermäusen (Sommerquartiere) entwickeln, die dem besonderen Artenschutz unterliegen.

Insofern Eingriffe in den Gehölzbestand in der Zeit der eventuellen zukünftigen Nutzung der Sommerquartiere von Fledermäusen im betroffenen Baumbestand erfolgen, könnte es zur Tötung von Tieren oder zur Zerstörung von Ruhestätten kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG** ausgelöst.

A 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)

Vorsorglich werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.

Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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).

A 8 Weitere geschützte Arten

A 8.1 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2023 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insbesondere wurde auch das Laubhumus im schattigen Bereich am Rande des südlichen Nachbargrundstücks auf Hinweise nach **Amphiben** abgesehen. Es wurden weder Amphibien noch Hinweise auf einen geeigneten Lebensraum für diese im Plangebiet festgestellt.

Im Plangebiet ist, kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden. Auch die zu erhaltende Stiel-Eiche im Nordosten des Plangebietes (Baum Nr.1) weist keine Höhlungen oder Faulstellen auf. Hügelbauende Rote Waldameisen wurden nicht festgestellt.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch Wirtspflanzen für besonders geschützte Schmetterlingsarten oder Exemplare besonders geschützte Schmetterlingsarten wurden im Plangebiet nicht gefunden.

A 8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäufern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

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

6.3 Durchschlupffähige Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind 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.

A 9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

Avifauna (Ringeltaube) - Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG

Die Beseitigung **des Baumes Nr. 1 (Stiel-Eiche)** würde im Fall der Brutnutzung durch die Ringeltaube während der Brutzeit zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen der Ringeltaube und zur Zerstörung von deren Fortpflanzungsstätte führen. Hierdurch würden **Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG** ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme:

➤ In Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von Baum Nr. 1 als „zu erhalten“
Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 1 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG vermieden.

Vorsorgliche Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.

Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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 vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1, 3 und 4 BNatSchG für die im Plangebiet festgestellten geschützten Arten der Fauna und Flora zu vermeiden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.11.2023 mit:

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

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

...

Die artenschutzrechtlichen Belange haben ausreichend Beachtung gefunden. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ von August 2023 umzusetzen.

...

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) 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 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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 Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- 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)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV),
- Abfallverzeichnisverordnung (AVV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- 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 01.01.2022
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Brandenburg-viewer
- 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)
- 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>)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022)

Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“
OT Bötzw
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 folgende Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO:

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 Abs.2 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:

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

Gem. §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

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

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
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. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Von der Veltener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.2 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) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. DREMPEL sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Die DREMPELhöhe 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 gültigen Fassung.

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

(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

VI. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.

Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.

Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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).

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“, OT Bötzw



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) gemäß textlicher Festsetzung I Nr.7

Erläuterung der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

GRZ 0,25

O II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

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

Private Straßenverkehrsfläche

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Hinweisliche Darstellungen

5m Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorhandene Zäunung / vorh. Hecke

vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe

vorh. Geländehöhe in m über NN im DHHN 2016

Anlage

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer



Aufgrund von § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19]) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22 [Nr. 18]) und der §§ 49 Abs. 1 und 87 Abs. 4 und 8 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]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 28. September 2023 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 Kraftfahrzeuge 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 Kraftfahrzeuge 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 Kraftfahrzeuge zu erwarten ist.

§ 3

Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Die Anzahl der Stellplätze ist auf Grundlage der Richtzahlen gemäß Anlage zur Satzung entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
- (2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 zu ermitteln.
- (3) 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.

§ 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 § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.
- (3) Der Bauherr hat die Umstände, die eine Reduzierung des ermittelten Stellplatzbedarfes begründen, schriftlich darzulegen.
- (4) Abweichend von § 3 (1) dieser Satzung kommt eine Minderung des Stellplatzbedarfes auch dann in Betracht, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Festlegung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt in diesem Fall durch die Gemeinde.

§ 5 a Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für Stellplätze kann gemäß § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung, auf Grundlage der „Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze“ auf Antrag ganz oder teilweise durch Zahlung des satzungsgemäßen Geldbetrages abgelöst werden.
- (2) Für Stellplätze, die nach § 50 (3) der Brandenburgischen Bauordnung für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen zu errichten sind, ist § 5 a (1) dieser Satzung nicht anzuwenden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer entgegen der Verpflichtung gem. § 49 Abs. 1 BbgBO die nach dieser Satzung festgesetzten notwendigen Stellplätze nicht herstellt, handelt gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Vorhaben, die gem. § 61 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer, ausgefertigt am 02.12.2005, außer Kraft.

Oberkrämer, 04.10.2023



R. Rücker
stellv. Bürgermeister



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 Pflegeschnitte 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-