



<b>Gemeinde Oberkrämer</b>	Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
<b>Landkreis</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>Planverfasser:</b>	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
<b>Plangrundlage:</b>	Amtlicher Lage- und Höhenplan Noffke+Berteit Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Berliner Straße 64 a 16540 Hohen Neuendorf
<b>Fotos:</b>	Planungsbüro Ludewig GbR 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>6</b>
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	8
<b>2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren</b>	<b>9</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung	9
2.2 Planverfahren	10
2.2.1 Vorbemerkungen	10
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	10
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	11
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>13</b>
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	14
3.2 Regionalplanung	18
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	18
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	18
<b>4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>20</b>
4.1 Flächennutzungsplan	20
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	20
<b>5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>21</b>
5.1 Übersicht Bestand	21
5.2 Baulicher Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	21
5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	22

<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>24</b>
6.1	Straßenseitige Erschließung	24
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	26
6.3	Ruhender Verkehr	27
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	27
6.5	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	27
6.6	Abfallentsorgung	30
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>30</b>
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	30
7.1.1	Bebauungskonzept	30
7.1.2	Geplante Erschließung	31
7.2	Planungsalternativen	33
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	33
7.2.2	Planungsalternativen reines Wohngebiet und weitere Wohngebietskategorien	34
7.2.3	Planungsalternative Nutzung des bestehenden Privatweges Am Kiefernwäldchen für die Erschließung des Plangebietes	34
<b>8.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>35</b>
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	35
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	36
8.2.1	Grundflächenzahl	36
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	37
8.3	Geschossfläche	38
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	38
8.4.1	Bauweise	38
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	39
8.5	Mindestgrundstücksgröße	40
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	40
8.7	Geplante Straßenverkehrsfläche	41
8.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	42
8.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	42
8.10	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
8.10.1	Erhalt ortsbildprägender Bäume	44
8.10.2	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	45
8.10.3	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	45
8.11	Nachrichtliche Übernahmen	45
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>46</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>46</b>
11.1	Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	46
11.2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich	47
11.2.1	Vorbemerkungen	47
11.2.2	Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP 87/2023	47
<b>U.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>49</b>
<b>U.1</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>49</b>
<b>U.2</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>49</b>
U.2.1	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	49
U.2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht	49
<b>U.3</b>	<b>Schutzgüter Boden, Wasser</b>	<b>50</b>
U.3.1	Geologie, Hydrologie, Geländeöhe	50
U.3.2	Bodenverunreinigungen, Altlasten	51
U.3.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	51
U.3.4	Bergbau	52
U.3.5	Kampfmittelbelastung	52
<b>U.4</b>	<b>Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna</b>	<b>52</b>
U.4.1	Biotopverbund	53

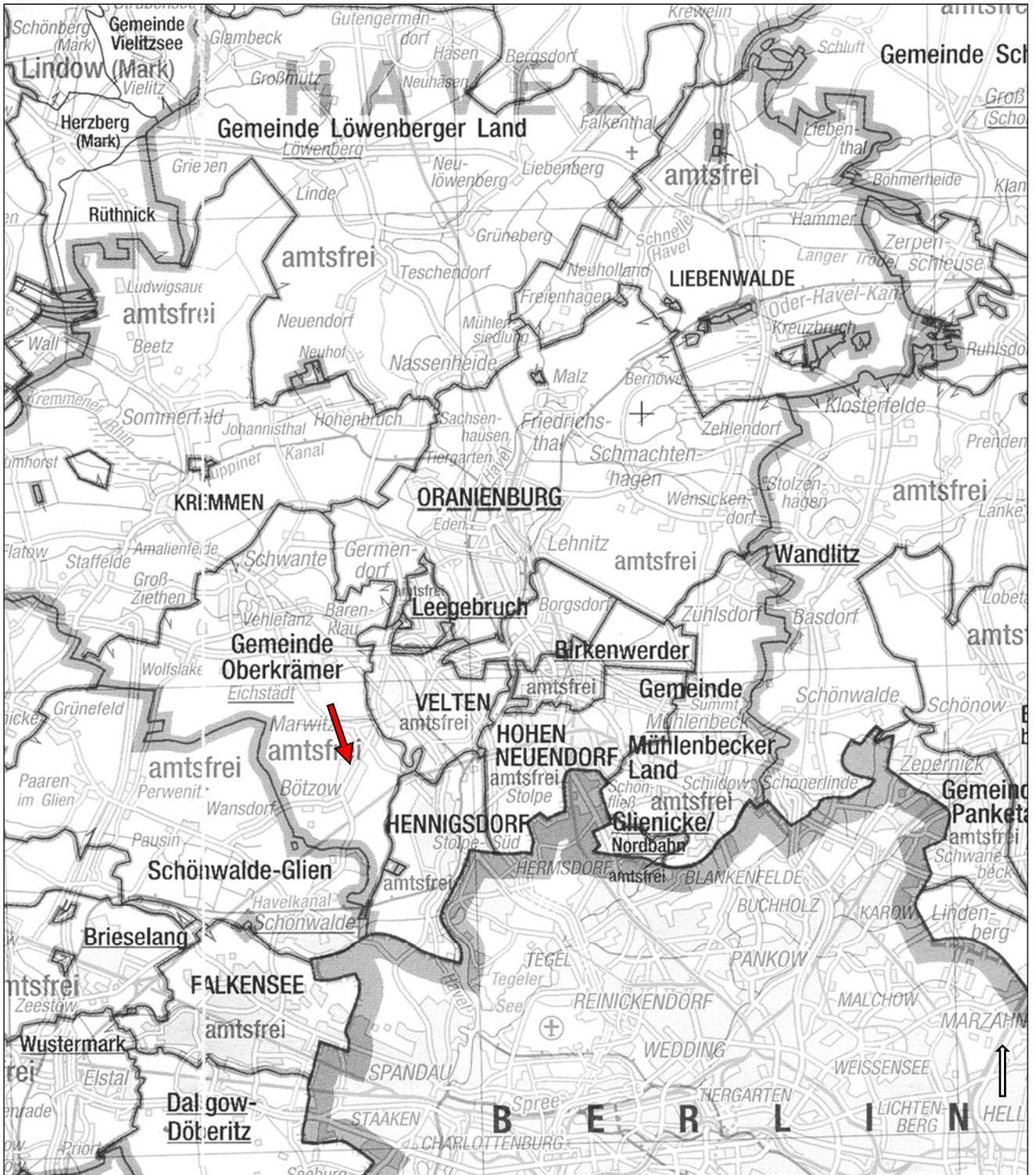
U.4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	53
U.4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	53
U.4.2.2	Fotodokumentation der Biotope im Plangebiet	54
U.4.2.3	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	56
U.4.2.4	Biotoptypenbewertung	57
U.4.2.5	Biotopschutz	57
U.4.3	Flora - Baumbestand, Baumschutz	57
U.4.3.1	Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet	57
U.4.3.2	Kartierung Baumbestand	59
U.4.3.3	Liste Baumbestand, geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis	59
U.4.3.4	Erhaltung von Baumbestand, Baumschutz	60
U.4.4	Fauna	63
<b>U.5</b>	<b>Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>63</b>
<b>U.6</b>	<b>Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz</b>	<b>64</b>
<b>U.7</b>	<b>Schutzgut Mensch - Immissionsschutz</b>	<b>64</b>
U.7.1	Anforderungen	64
U.7.2	Verkehrslärm	65
U.7.3	Gewerbelärm und weitere Immissionen	66
U.7.4	Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes	67
<b>U.8</b>	<b>Schutzgut Klima</b>	<b>74</b>
<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>	<b>75</b>
<b>A 1.</b>	<b>Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung</b>	<b>75</b>
<b>A.2.</b>	<b>Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen</b>	<b>76</b>
A 2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	76
A 2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	76
<b>A 3</b>	<b>Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können</b>	<b>77</b>
A 3.0	Vorbemerkungen	77
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	77
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	77
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	77
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	77
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	78
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	78
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	78
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	78
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	78
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse	78
A 3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	78
<b>A 4</b>	<b>Erfassungen geschützter Arten</b>	<b>79</b>
A 4.1	Erfassungsprotokolle	79
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	81
<b>A 5.</b>	<b>Avifauna</b>	<b>82</b>
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	82
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	82
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	82
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	83
A 5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	83
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	83
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	83
A 5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	83
A 5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	84
A 5.6	Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna	85
A 5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	85

A 5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	85
A 5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	85
A 5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	85
<b>A 6.</b>	<b>Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)</b>	<b>87</b>
<b>A 7</b>	<b>Fledermäusen</b>	<b>87</b>
A 7.1	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	87
A 7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse	87
A 7.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Fledermäuse)	88
<b>A 8</b>	<b>Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten</b>	<b>88</b>
A 8.1	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	88
A 8.2	Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme	88
<b>A 9</b>	<b>Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG</b>	<b>88</b>
<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>		<b>09</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ OT Bötzw</b>		<b>92</b>
	Textliche Festsetzungen	92
	Planzeichnung	95
	Planzeichenerklärung	95
<b>Anlage</b>		<b>96</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	96
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	99

## 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.

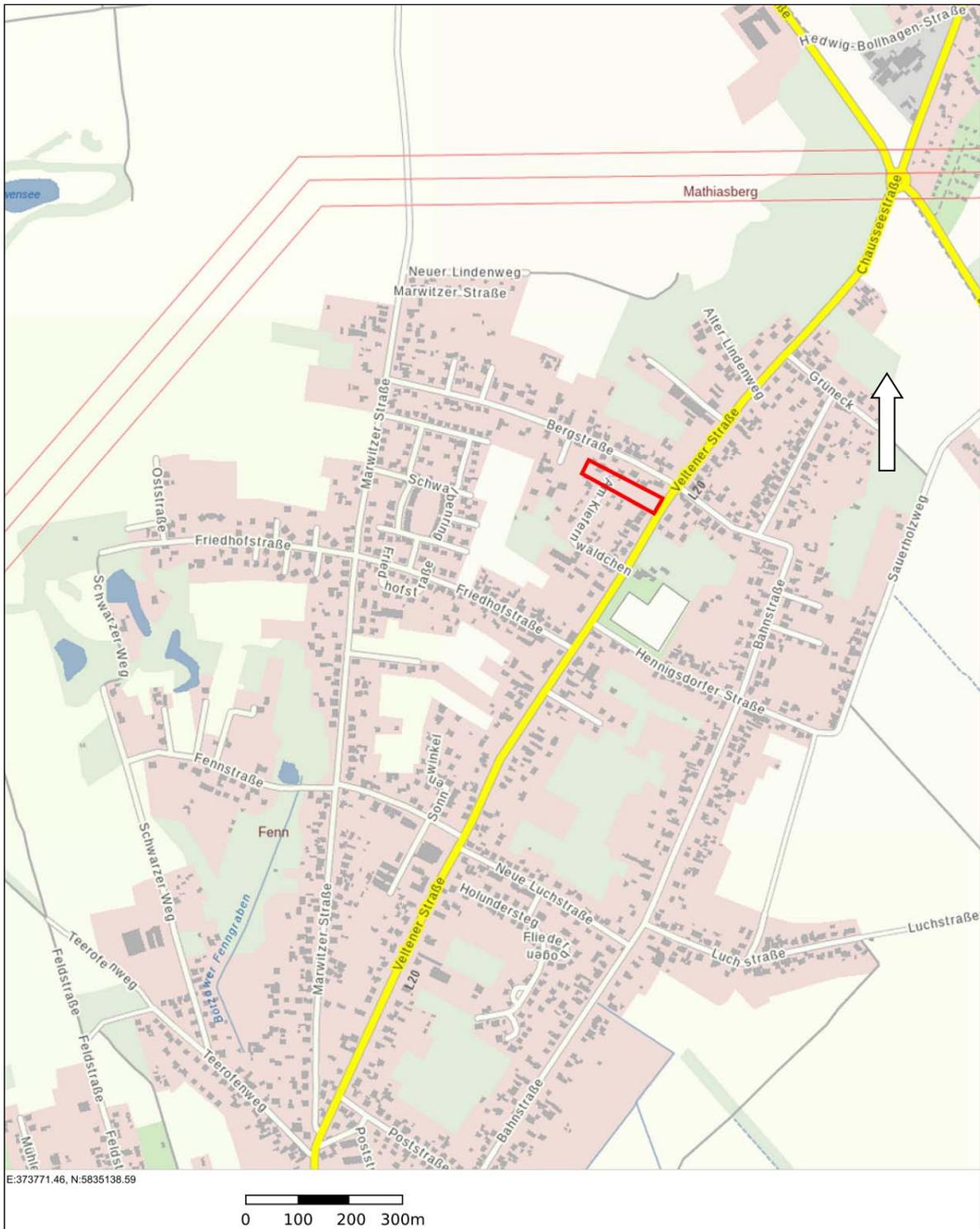
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 12.255 Einwohner (02.01.2024). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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 Bötzw mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Topografische Karte

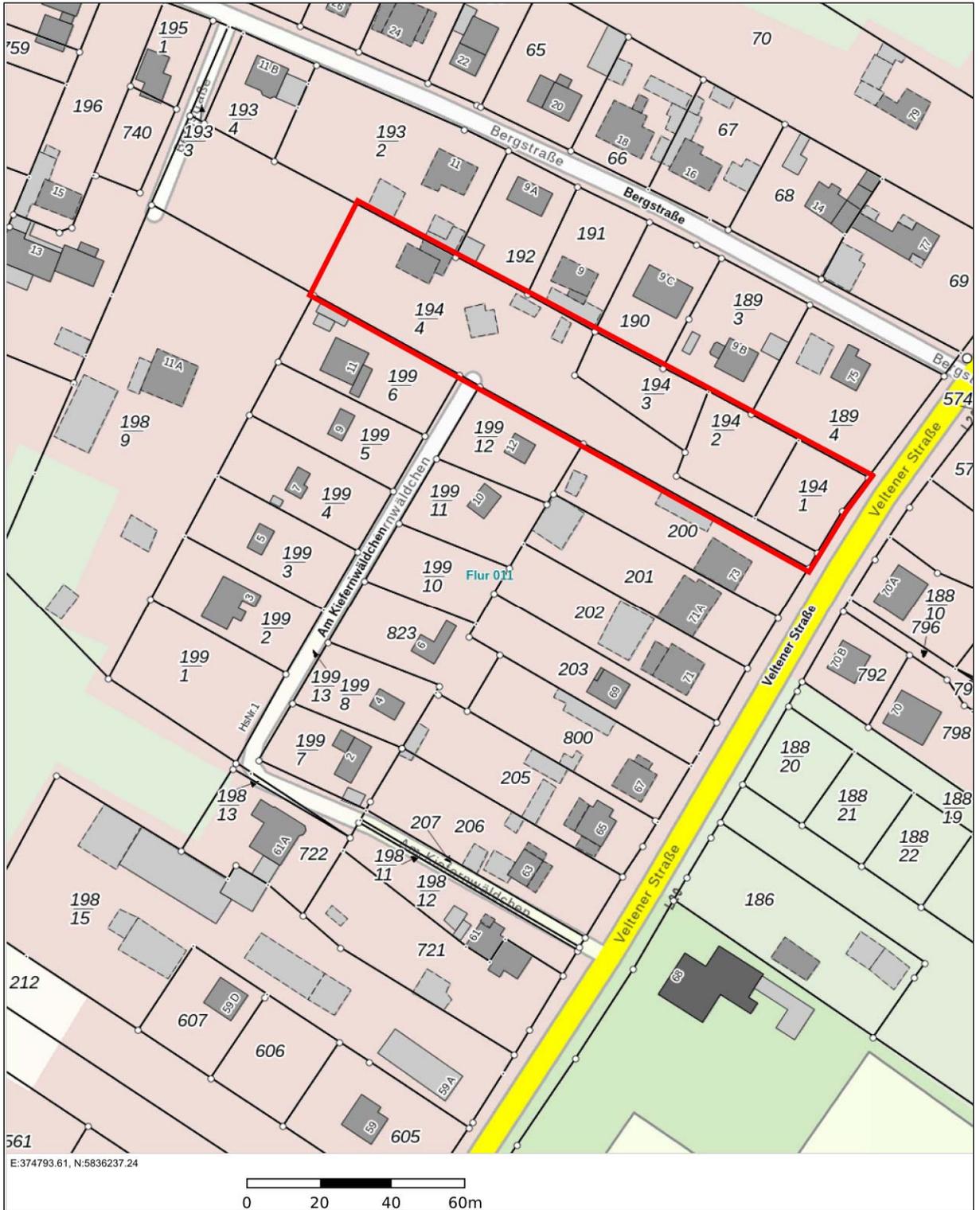
Dieser Ausdruck wurde am 15. Feb. 2023 aus dem [BRANDENBURGVIEWER](#) erstellt.

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im Norden des OT Bötzw westlich der Veltener Straße, nördlich der Straße „Am Kiefernwäldchen“.

### 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 ein Grundstück im OT Bötzwow der Gemeinde Oberkrämer, westlich der Veltener Straße zwischen Nr. 73 und 75 mit Anschluss an die Straße „Am Kiefernwäldchen“.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 194/1, 194/2, 194/3 und 194/4 (tlw.) Flur 11, Gemarkung Bötzwow.

Es hat eine Größe von ca. 0,46 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
- 700m<sup>2</sup> 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 und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

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 26.06.2023 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.

In der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ im OT Bötzw (Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Jg. 22 Nr. 2 vom 17.05.2023 wird hierzu ausgeführt:

*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 04.05.2023 mit Beschluss-Nr. B-311/2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ im OT Bötzw als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen.*

*Es gelten die Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.*

Siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen.

## 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 Gemeindegebiets 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 einschließlic 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 Bötzw. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen umgeben und selbst teilweise bebaut. 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. 0,45 ha  
 Größe der geplanten Baugebietsfläche WA ca. 0,35 ha  
 Geplantes Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,25  
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO: 0,35 ha x 0,25 = 0,0875 ha

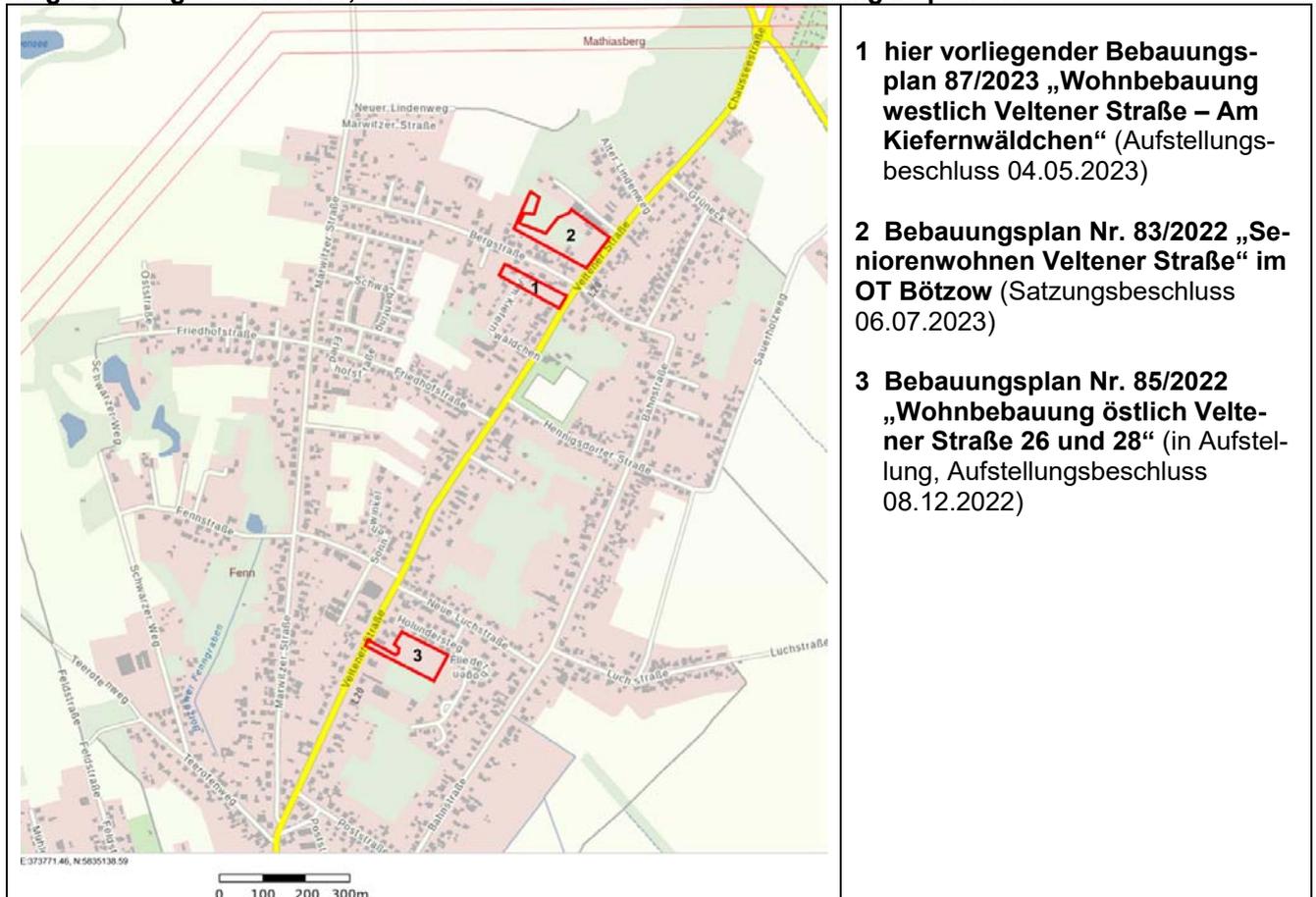
**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 875 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.**

**Prüfung kumulierende Wirkung**

An der Veltener Straße in Bötzw 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):

<b>Bebauungsplan / Planungsstand</b>	<b>geplante Art der baulichen Nutzung</b>	<b>geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO (ca. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prüfung eines möglichen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“</b> Aufstellungsbeschluss 04.05.2023	allgemeines Wohngebiet	875m <sup>2</sup>	hier vorliegender Bebauungsplan
<b>Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ im OT Bötzw</b> Satzungsbeschluss 06.07.2023	allgemeines Wohngebiet, nur Seniorenwohnen zulässig	3.000m <sup>2</sup>	- gelegen ca. 80m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Veltener Straße im OT Bötzw, - nur Seniorenwohnungen zulässig
<b>Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“</b> Aufstellungsbeschluss 08.12.2022	allgemeines Wohngebiet	1.400m <sup>2</sup>	- gelegen ca. 900m südlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Veltener Straße im OT Bötzw
		<b>gesamt 5.275m<sup>2</sup></b>	

## 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



**1** hier vorliegender Bebauungsplan 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ (Aufstellungsbeschluss 04.05.2023)

**2** Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ im OT Bötzw (Satzungsbeschluss 06.07.2023)

**3** Bebauungsplan Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ (in Aufstellung, Aufstellungsbeschluss 08.12.2022)

Der hier vorliegende Bebauungsplan (1) steht mit dem **Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ (2)** im räumlichen Zusammenhang. Ein zeitlicher Zusammenhang ist nur bedingt gegeben, da das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ bereits abgeschlossen ist, das Planverfahren zum hier vorliegenden Bebauungsplan jedoch erst begonnen wurde.

Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht nicht, da der Bebauungsplan Nr. 83/2022 „Seniorenwohnen Veltener Straße“ die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage vorbereitet hat und der hier vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet ohne Einschränkung zur ausschließlichen Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage schaffen soll.

Die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 85/2022 „Wohnbebauung östlich Veltener Straße 26 und 28“ (3)** erfolgt gleichzeitig mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan (1) und in beiden Plangebieten ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Es besteht demnach ein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen beiden Bebauungsplänen. Wegen des Abstandes zwischen den beiden Plangebieten von ca. 900 m besteht hier jedoch kein enger räumlicher Zusammenhang.

Die **geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO** liegt für die drei o. g. Bebauungspläne **zusammen mit insgesamt 5.275m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>**. 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

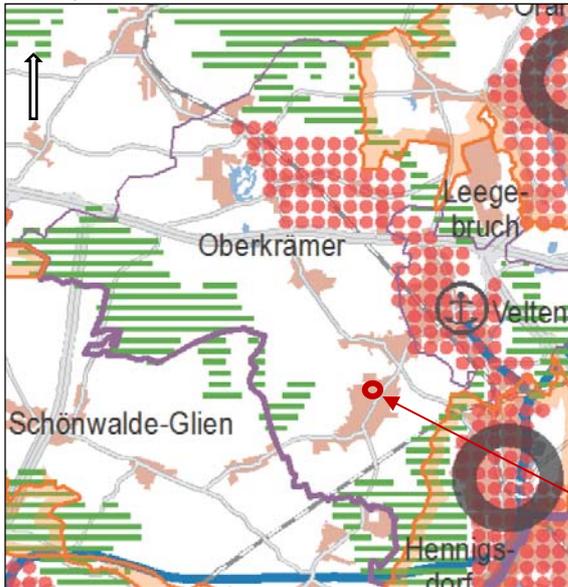
### 3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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 / Veltener / 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 Vehlefan** 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 Wohnbaunutzungen umgeben und selbst teilweise bebaut. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Demnach 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. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 12 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 824 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 (811) 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 vorgezogenen 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 CO<sub>2</sub>-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 07.06.2023 mit:

**Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages**

**Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen**

**Zielmitteilung / Erläuterungen:**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von ca. 5 Baugrundstücken geschaffen werden.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

- Z 5.4 LEP HR – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR – Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha / 1.000 EW)

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Die Ziele Z 5.2 und Z 5.4 LEP HR stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Große Teile des Gemeindegebietes liegen nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, der gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (insb. Wohn- und Mischbauflächen) ist. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Gestaltungsraum Siedlung quantitativ unbegrenzt möglich.

Der Ortsteil Bötzw 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 unbeplanten 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.

Der Bebauungsplan fällt unter die Tatbestände des § 13a BauGB und gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen und steht daher nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR.

#### **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 21.11.2023 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. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von ca. 5 Baugrundstücken geschaffen werden.

In unserer Stellungnahme vom 07.06.2023 haben wir mitgeteilt, dass der Bebauungsplan unter die Tatbestände des § 13a BauGB fällt und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt. Die Inhalte der Stellungnahme vom 07.06.2023 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.

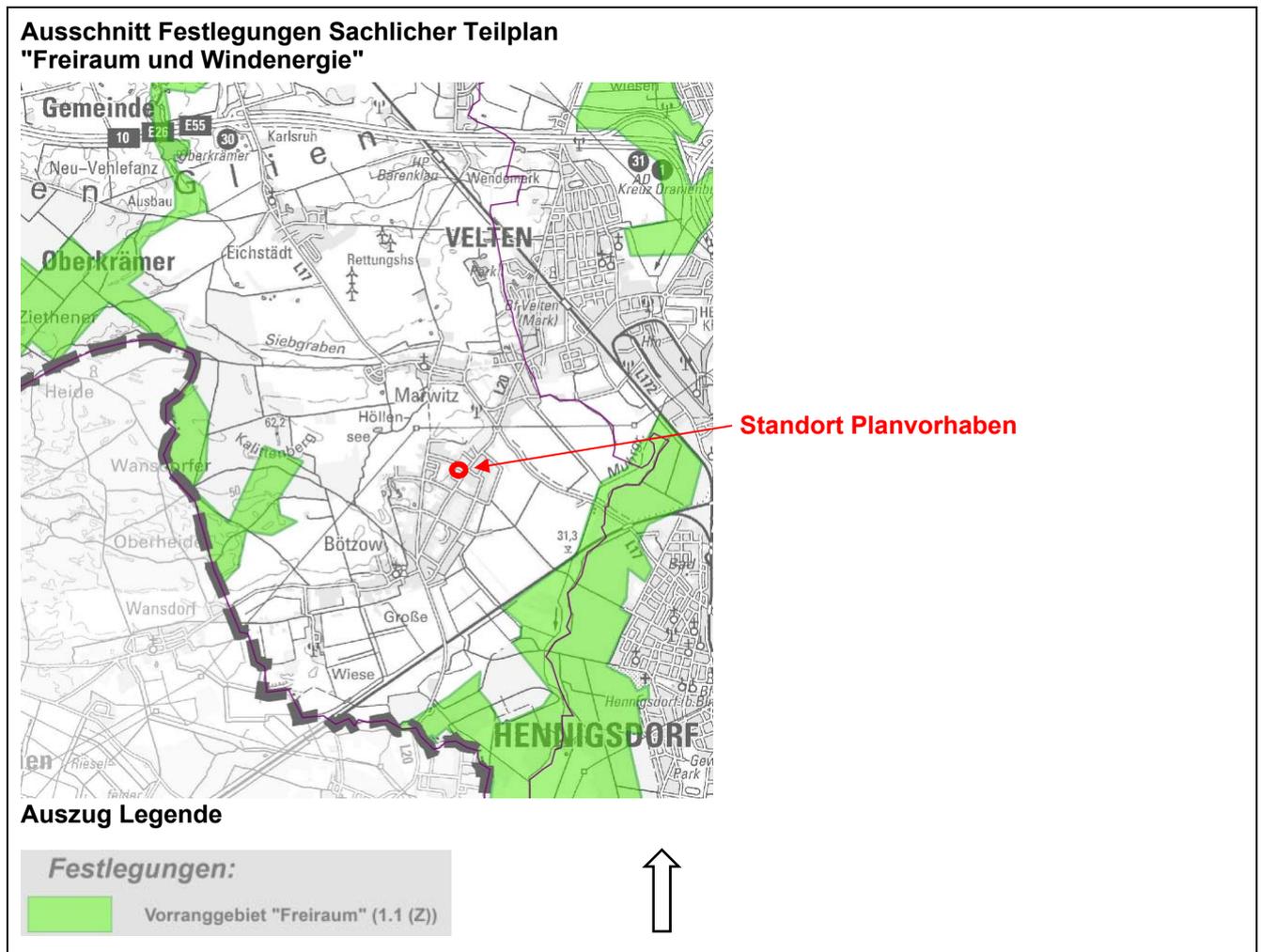
## 3.2 Regionalplanung

### 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 5 Einfamilienwohnhäusern, 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 Nr. 87 /2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße-Am Kiefernwäldchen“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

**Begründung:**

*Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0.46 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Bötzw als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 5 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.*

*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).*

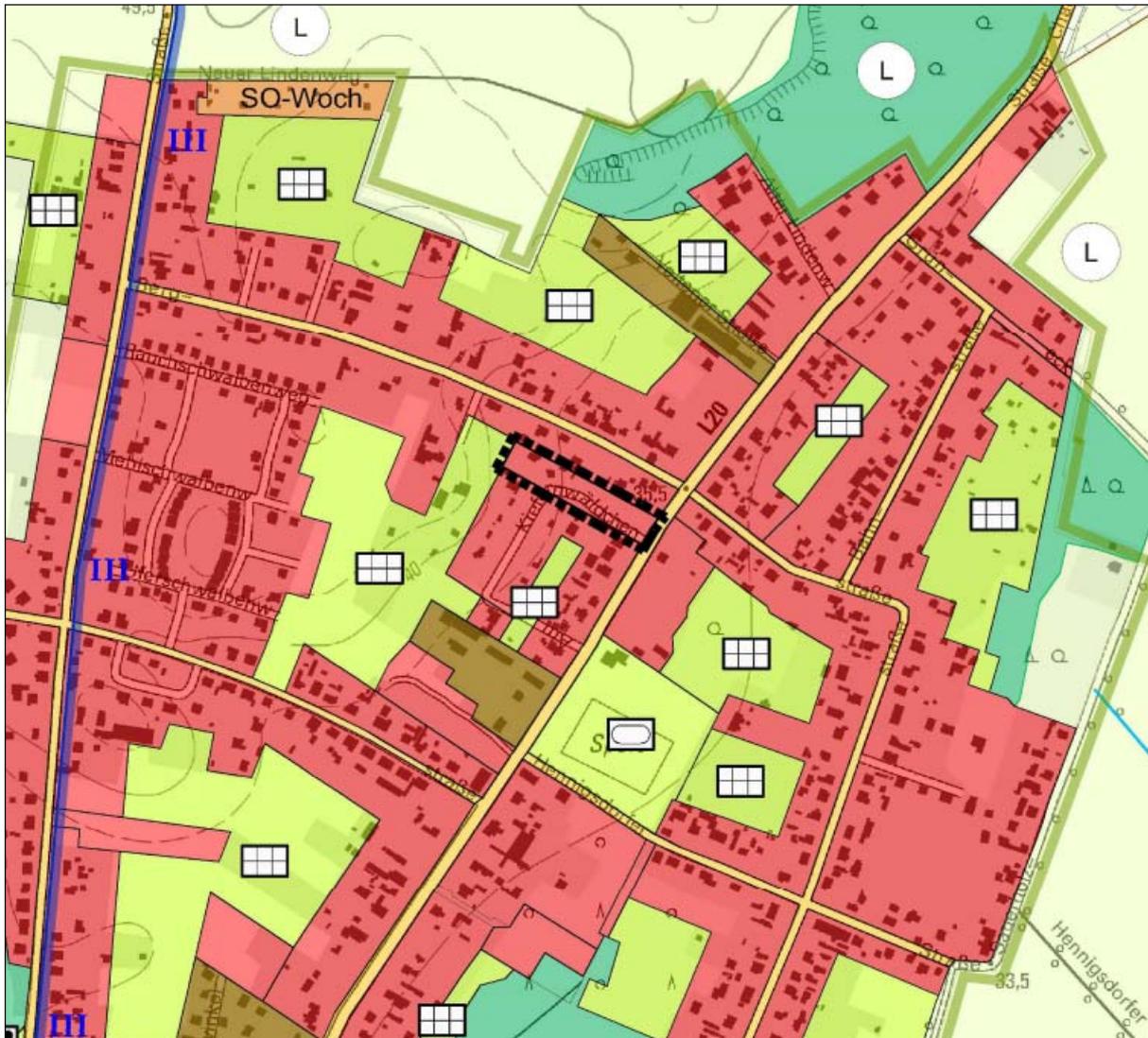
*Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Die Ortslage Bötzw hat keine besondere raumordnerische Funktion. Eine Wohnsiedlungsentwicklung ist daher für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (vgl. Z 5.5 LEP HR). Die Einschätzung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

*Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung 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

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



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Dem entsprechend soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

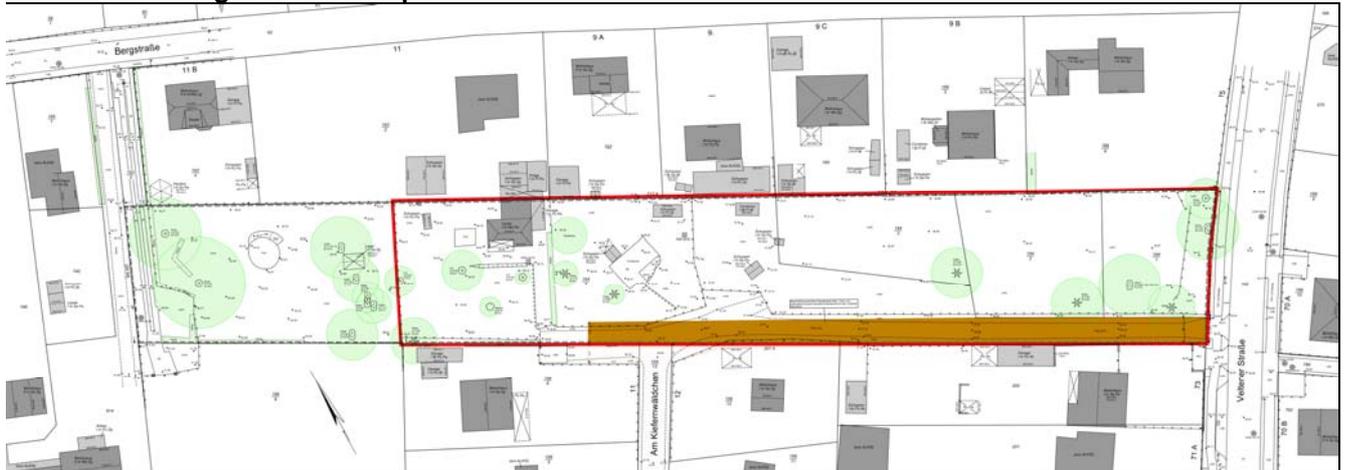
### 4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst sowie für dessen unmittelbare Umgebung besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.

## 5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

### 5.1 Übersicht Bestand

#### Vermessener Lage- und Höhenplan



ÖbVI Noffke + Bertel, 09.03.2023

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind Garten- und Erholungsnutzungen und lagerartige Nutzungen vorhanden. Es ist mit einem Wochenendhaus, Schuppen und Container bebaut und durch Zäunungen und unterschiedliche Nutzungseinheiten unterteilt.

Nördlich des Plangebietes an der Bergstraße befinden sich Wohnnutzungen. Östlich und südlich des Plangebietes an der Veltener Straße sind ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden. Ebenfalls südlich des Plangebietes befinden sich ein Erholungsgrundstück mit Wochenendhaus und ein weiteres Wohnhaus Am Kiefernwäldchen.

Das Plangebiet wird für die Durchfahrt zwischen Veltener Straße und Am Kiefernwäldchen genutzt. Hierfür bestehen Geh- und Fahrrechte (oben ocker-braun dargestellt). Der südlich anschließende Weg Am Kiefernwäldchen ist ein Privatweg mit ca. 6m Breite und im südlichen Teil mit ca. 4m Breite. Die Nutzbarkeit des Privatweges Am Kiefernwäldchen ist durch Geh- und Fahrrechte gesichert.

### 5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung



östlicher Teil des Plangebietes mit Lagernutzung, Blick nach Ost in Richtung Veltener Straße



mittlerer Teil des Plangebietes mit Lagernutzung, Blick nach Nord in Richtung Bergstraße



östlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Ost



Blick nach West etwa von der Mitte des Plangebietes aus



Erholungsgrundstück / Garten zwischen Lagernutzung (im Osten) und Wochenendnutzung (im Westen)



Wochenendhaus mit Garten im Westen des Plangebietes

### 5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung



Wohnhaus Am Kiefernwäldchen südwestlich des Plangebietes



Wochenendhaus mit Garten Am Kiefernwäldchen



Wochenendhaus mit Garten Am Kiefernwäldchen



Wohnbebauung Am Kiefernwäldchen südlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Veltener Straße südlich der Einfahrt zum Plangebiet



Wohnbebauung an der Veltener Straße gegenüber dem Plangebiet



Blick vom Plangebiet zur Wohnbebauung an der Bergstraße nördlich des Plangebietes



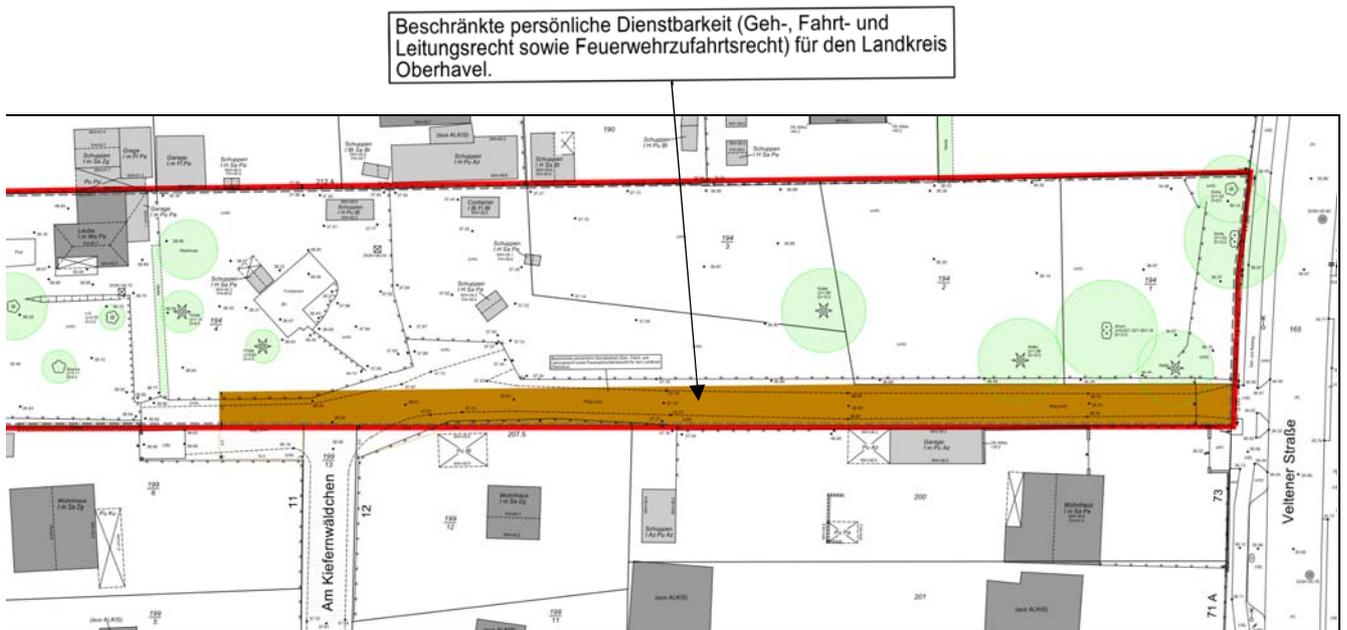
Wohnbebauung an der Veltener Straße nordöstlich des Plangebietes

## 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. Im Südwesten setzt sich der Privatweg Am Kiefernwäldchen, der innerhalb des Plangebietes im Osten 5m und im Westen 4m breit mit GFL gesichert ist, fort. Dieser Weg ist nicht ausgebaut und hat eine Breite von ca. 6m südlich anschließend an das Plangebiet und von ca. 4m im südlichen Teil, der wieder an die Veltener Straße anschließt. Die Nutzbarkeit des Privatweges für die Anlieger einschließlich der Nutzbarkeit der Verbindung durch das Plangebiet bis zur Veltener Straße ist durch eingetragene Dienstbarkeiten gesichert. Im Plangebiet ist hierfür eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Feuerwehrzufahrtrecht) für den Landkreis Oberhavel wie folgt eingetragen:

#### Ausschnitt vermessener Lage- und Höhenplan



ÖbVI Noffke + Berteit, 09.03.2023

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Auch auf dem Weg am Kiefernwäldchen und auf den ausgezäunten Teilen von Anliegergrundstücken sind Dienstbarkeiten eingetragen, die der Sicherung der Erschließung bestehender Nutzungen dienen. Da es sich bei dem Privatweg Am Kiefernwäldchen nicht um eine öffentliche Straße handelt und die Wegefläche zudem teilweise nur eine sehr geringe Breite von ca. 4m aufweist, ist der bestehende Privatweg Am Kiefernwäldchen im gegenwärtigen Zustand nicht geeignet, eine öffentlich rechtliche Erschließung für die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet zu sichern.



Veltener Straße, Blick von Nord, mit Kennzeichnung der Lage der Zufahrt zum Plangebiet



Zufahrt zum Plangebiet von der Veltener Straße



Zufahrt zum Plangebiet von der Veltener Straße



Zufahrt zum Plangebiet von der Veltener Straße



Blick über die Wegefläche im Plangebiet in Richtung Ost zur Veltener Straße



Blick über die Wegefläche im Plangebiet in Richtung Ost



Wegefläche im Westen des Plangebiet und südwestlich angrenzende Fläche mit Dienstbarkeit auf Anliegergrundstück Am Kiefernwäldchen (die rote Linie kennzeichnet die Grenze des Plangebietes)



Wegefläche im Westen des Plangebiet und südwestlich angrenzende Fläche mit Dienstbarkeit auf Anliegergrundstücken Am Kiefernwäldchen (die rote Linie kennzeichnet die Grenze des Plangebietes)



Westlicher Teil des Privatweges Am Kiefernwäldchen, Blick vom Plangebiet nach Süd



Kurve in den südlichen Teil des Privatweges Am Kiefernwäldchen



Südlicher Teil des Privatweges Am Kiefernwäldchen, Einengung von ca. 6m auf ca. 4m Wegebreite, Blick nach Ost in Richtung Veltener Straße



Einmündung des südlichen Teils des Privatweges Am Kiefernwäldchen in die Veltener Straße



Einmündung des südlichen Teils des Privatweges Am Kiefernwäldchen in die Veltener Straße, Begegnungsverkehr Pkw/Pkw wäre hier nicht möglich



Einmündung des südlichen Teils des Privatweges Am Kiefernwäldchen in die Veltener Straße

## 6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist nur ca. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 12 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 824 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 (811) 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 27.11.2023 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 Veltender Straße („Bötzow, Sportplatz“). 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](http://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.

In der vorhandenen Straße Am Kiefernwäldchen sind keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden. Die Erschließung der bestehenden baulichen Nutzungen am Privatweg Am Kiefernwäldchen mit Frischwasser und Elektroenergie erfolgt von der Veltener Straße aus.



Für die Schmutzwasserentsorgung werden abflusslose Gruben genutzt, die durch ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen geleert werden.

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.

Wegen der bisherigen baulichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein von einem Altbestand an Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen. Darüber hinaus können in der Veltener Straße weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend 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 Erschließungsver einbarung mit der OWA GmbH durchzuführen ist.  
 Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen straßenseitig vorhanden - jedoch noch zu komplettierenden 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 öffent lichen 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.  
 Die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes im Baugebiet erforderlich.  
 Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen einer konkreten Bedarfsanmeldung ermittelt werden.*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.  
 Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bergstraße, Veltener Straße und in der Straße Am Kiefernwäldchen (südlich des Plangebietes) sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.  
 Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.10.2023 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](mailto: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 27.10.2023 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 Maßstabgenauigkeit. 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 Bergstraße und Veltener Straße (angrenzend an das Plangebiet) 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.

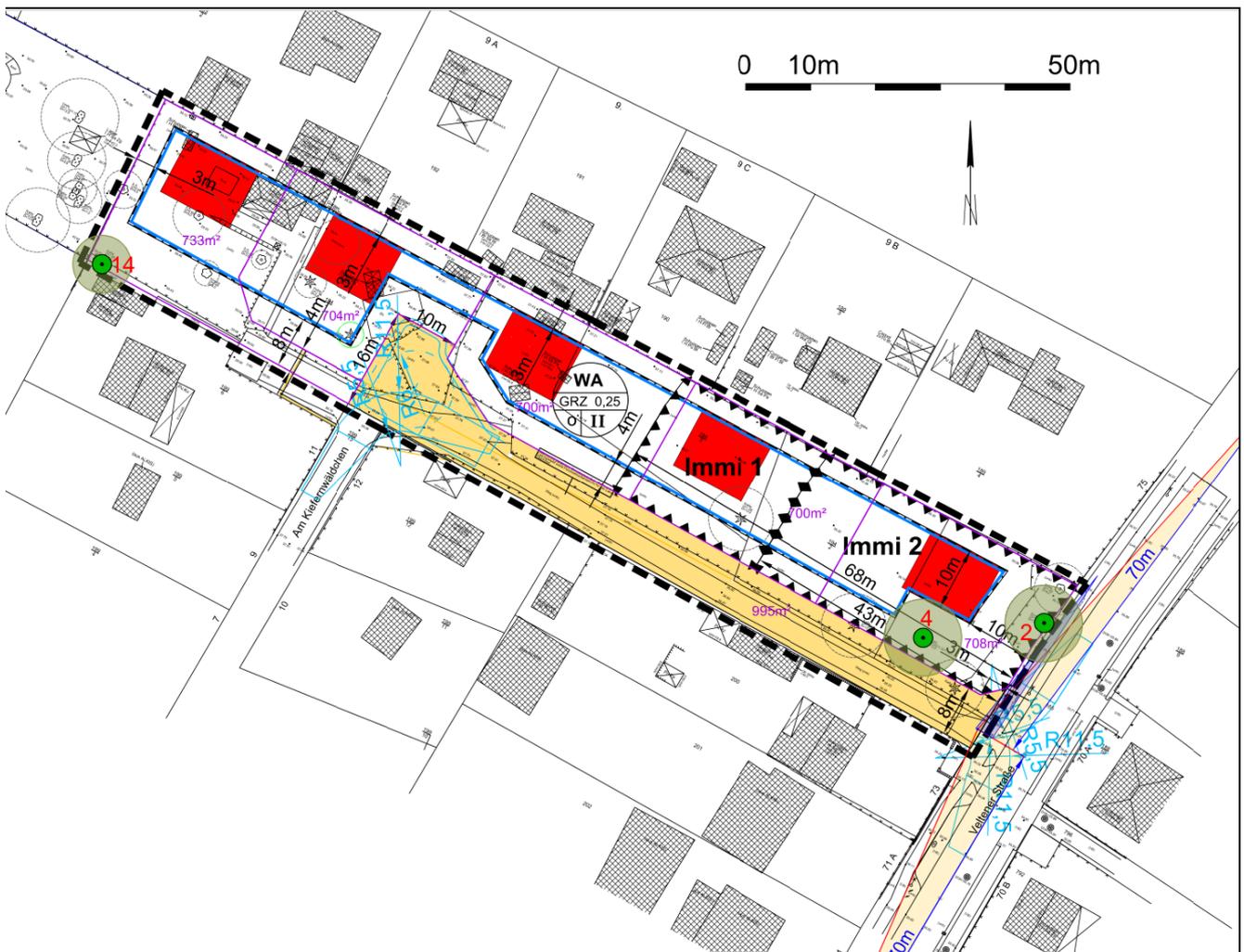
Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. 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



Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der das Plangebiet als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter 4.1).

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 5 Baugrundstücke von mindestens 700m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes, insbesondere die Errichtung von Einfamilienhäusern, entstehen.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Der geplante Straßenraum von 8m Breite ermöglicht auch das Parken für Dienstleister und Besucher der baulichen Nutzungen im Plangebiet.

### 7.1.2 Geplante Erschließung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

#### **6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

##### *6.1 Weiterführender Hinweis*

##### *6.1.1 Hinweise*

*Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken.*

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

#### **7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

##### *7.1 Weiterführende Hinweise*

##### *7.1.1 Hinweise*

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Veltener Straße (L20). Mit einer Straßenraumbreite der Veltener Straße von ca. 15 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 RASSt gegeben. (siehe Darstellung unter 7.1.1)

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche gesichert. Geplant ist eine Stichstraße, die in einem Wendepunkt endet.

Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine 8m breite Straßenverkehrsfläche geplant, die für das Aufstellen einer Feuerwehr ausreichend Platz für die hierfür notwendige Bewegungsfläche von 7m mal 12m bietet und den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw langsam fahrend ermöglicht.

Der geplante Wendepunkt ist ausreichend für einen Wenderadius von 6m und somit für das Wenden eines 3-achsigen Lkw. Hierdurch wird eine Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug planerisch gesichert. Die Erschließung der geplanten Wohngebietes ist somit vollständig von der Veltener Straße aus möglich. Das Befahren des Privatweges Am Kiefernwäldchen ist für die Erschließung des Plangebietes nicht zwingend erforderlich.

Darüber hinaus bestehen auf dem Privatweg Am Kiefernwäldchen und im Plangebiet gegenseitige Dienstbarkeiten. Im Plangebiet handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Feuerwehrzufahrtrecht) für den Landkreis Oberhavel. (siehe unter 6.1)

Die im Plangebiet liegende Fläche für die Dienstbarkeit befindet sich zu wesentlichen Teilen auf der geplanten Straßenverkehrsfläche und teilweise auf der geplanten Wohngebietsfläche. Die Dienstbarkeiten bestehen fort und sind auch weiterhin zu beachten. Eine Festsetzung als Fläche für Dienstbarkeiten im Bebauungsplan ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die betreffende Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel bereits eingetragen ist.

### **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 bietet die geplante Straßenverkehrsfläche im Plangebiet mit 7m mal 12m ausreichend Platz für Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Über den bestehenden Privatweg Am Kiefernwäldchen besteht im Notfall die Möglichkeit für ein Rettungsfahrzeug über die südliche Zufahrt zuzufahren, sodass ein Vorbeifahren am Feuerwehrfahrzeug im Plangebiet nicht erforderlich wird.

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

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

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

### **Sicheres Befahren der geplanten Straßenverkehrsfläche für Müllfahrzeuge**

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

*Das Plangebiet ist durch die „Veltener Straße“ und die Straße „Am Kiefernwäldchen“ erschlossen. Sofern alle vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.*

#### **Berücksichtigung:**

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

Bisher erfolgt eine Entsorgung der Anliegergrundstücke am Privatweg Am Kiefernwäldchen durch Müllfahrzeuge durch das Befahren des Privatweges einschließlich des Wegeabschnitts im hier vorliegenden Plangebiet, sodass kein Wenden für das Müllfahrzeug erforderlich wird. Da die Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises Oberhavel fortbestehen, steht die vorliegende Planung der Fortsetzung dieser Entsorgungspraxis nicht entgegen.

Der bestehende Privatweg Am Kiefernwäldchen hat im südlichen Straßenabschnitt jedoch nur eine Straßenraumbreite von 4m und ist deshalb für den Begegnungsfall Lkw / Pkw nicht breit genug. Da es sich um einen Privatweg handelt, konnte bisher auch keine Anordnung einer Einbahnstraße durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erfolgen. Mit einer Einbahnstraßenregelung wäre hier der Begegnungsfall Lkw/ Pkw nicht mehr relevant gewesen.

Um für das geplante Wohngebiet die Erschließung in ausreichendem Maße zu sichern, ist im vorliegenden Plangebiet eine eigenständige Erschließungslösung mit Wendepunkt geplant. Die im Plangebiet geplante Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Raum für das Befahren mit einem Müllfahrzeug einschließlich der erforderlichen Wendefläche.

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

#### **3.2.5 Rückwärtsfahren**

**3.2.5.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist [vgl. § 3 (2) ArbSchG]. Dies erfordert, dass der Unternehmer im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung Sackgassen, Zufahrten, Bereitstellungsplätze**

*und Arbeitsabläufe daraufhin prüft, ob die Versicherten Abfälle gefahrlos abholen können. Dies ist bei Sackgassen der Fall, wenn an deren Ende eine Wendemöglichkeit für das Abfallsammelfahrzeug besteht.*

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

Dem entsprechend ist am Ende der neu geplanten Straßenverkehrsfläche ein **Wendeplatz** geplant, der eine **Drei-Punkt-Wendung für das Müllfahrzeug** und einen **Wendekreis für Pkw von 6m** ermöglicht.

### **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](http://www.oberkraemer.de)) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30.11.2023 mit: *mit Posteingang vom 24.10.2023 haben Sie die Unterlagen zu o.g. Sachverhalt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.*

*Der Geltungsbereich befindet sich in Flur 11 der Gemarkung Bötzw mit den Flurstücken 194/1, 194/2, 194/3 und in Teilen 194/4. Das Plangebiet umfasst ein Grundstück westlich der Veltener Straße (L20) zwischen Nr. 73 und 75.*

*Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L20 an. Folgende Hinweise sind zu beachten:*

*1. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße möglichst wenig beeinträchtigt werden. Das mit der Bauausführung beauftragte Bauunternehmen hat alle zum Schutz der Landesstraße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Notwendige Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr der Landstraße auswirken, sind abzusperren und zu kennzeichnen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist unter Vorlage eines Verkehrszeichenplaners die straßenverkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzuholen. Hierzu wird auf § 45 Abs.6 StVO verwiesen.*

*2. Die Entwässerung der Landesstraße ist stets zu gewährleisten und darf durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.*

*Sollte es nach Fertigstellung zu Entwässerungsproblemen kommen, muss die Beseitigung der Schäden unverzüglich zu Lasten des Bauherrn erfolgen.*

*3. Verschmutzungen und Beschädigungen des Straßenkörpers der Landesstraße, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, sind unverzüglich auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.*

*4. Baustoffe, Aushub und alle Teile der Baustelleneinrichtung sind außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Landesstraße zu lagern.*

*5. Rechtzeitig vor Baubeginn sind der Straßenmeisterei Nassenheide, Herrn Jandt, Telefonnummer 03342 249-2352, die Bauarbeiten anzuzeigen. Die Straßenmeisterei kann in der Örtlichkeit während der Bauausführung notwendige technische Regelungen anordnen. Gleichfalls ist der Straßenmeisterei das Ende der Bauarbeiten anzuzeigen, sie ist zur Bauabnahme einzuladen. Hierbei festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.*

*Der LS stimmt dem Bebauungsplan zu.*

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

## **7.2 Planungsalternativen**

### **7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt. Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

#### **1. Belange des Bereiches Planung**

##### **1.1.2 Weitere frühzeitige Hinweise**

*b) Im weiteren Verfahrensverlauf ist dem zu erarbeitenden Begründungstext eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen.*

*Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten. Die unter Pkt. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ (Begründungstext S. 4) getroffenen allgemeinen Aussagen genügen diesem Anspruch nicht. Die untersuchten Standorte, als auch die städtebaulichen und bewerteten Kriterien, die zur Entscheidungsfindung geführt haben, sind zu benennen.*

**Berücksichtigung:**

Die Planungsanzeige für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte unter Verwendung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes. Hieraus ging hervor, dass der vorliegende Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und dass hierfür die Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB anzuwenden sind. Gemäß §13 Abs. 2 BauGB kann hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Bereits in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss wurde dargelegt, dass der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden soll. Bei der Prüfung von Planungsalternativen sind jeweils die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die erforderliche Prüfung von Planungsalternativen bezieht sich demnach für den vorliegenden Bebauungsplan auf dessen Geltungsbereich und hier auf jene in Betracht kommenden Alternativen, die ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar wären. (siehe hierzu unter 7.2.2 und 7.2.3) Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Eine Pflicht zur Prüfung von Standortalternativen ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan auch aus § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB nicht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

**1. Belange des Bereiches Planung****1.1.2 Weitere frühzeitige Hinweise**

*c) Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den zu erarbeitenden Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen.*

**Berücksichtigung:**

In der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ im OT Bötzwow (Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Jg. 22 Nr. 2 vom 17.05.2023 wird hierzu ausgeführt:

*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 04.05.2023 mit Beschluss-Nr. B-311/2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ im OT Bötzwow als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen.*

*Es gelten die Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.*

**7.2.2 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.

**7.2.3 Planungsalternative Nutzung des bestehenden Privatweges Am Kiefernwäldchen für die Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung des Plangebietes durch eine Umfahrt unter Einbeziehung des bestehenden Privatweges Am Kiefernwäldchen hätte den Vorteil, dass ein Wendepunkt im Plangebiet nicht erforderlich wäre.

Der Privatweg Am Kiefernwäldchen gehört jedoch einer Vielzahl von Eigentümern. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße. Er steht deshalb nicht ohne weiteres für die Erschließung des vorliegenden Plangebietes zur Verfügung. Der südliche Teil des Privatweges Am Kiefernwäldchen ist mit ca. 4m Straßenraumbreite zudem so schmal, dass der Begegnungsfall Pkw/Pkw hier nicht gegeben ist.

Um eine Gesamtlösung für die Erschließung des Quartiers Am Kiefernwäldchen zu erreichen, wäre zunächst die Einbeziehung der gesamten zukünftig erforderlichen Straßenverkehrsfläche in einen Bebauungsplan erforderlich, um diese als Straßenverkehrsfläche festsetzen zu können. Diese Straßenverkehrsfläche müsste dann in Bezug auf ihre Größe (Straßenbreite) und den herzustellenden Straßenausbau einschließlich der leitungsgebundenen Erschließung zu Lasten der nutznießenden Anlieger so ausgestaltet werden, dass die Anforderungen an die öffentliche Erschließung von Baugrundstücken erfüllt werden.

Die Anliegergrundstücke am Privatweg Am Kiefernwäldchen sind bereits langjährig baulich genutzt. Die bestehende Erschließung entspricht diesen bestehenden Nutzungen. Es besteht hier insofern kein aktuelles Planerfordernis und es kann nicht erwartet werden, dass alle Anlieger und Straßeneigentümer gleichermaßen bereit wären, Kosten für Planung und Straßenausbau zu tragen bzw. auch zusätzliche Flächen für die Verbreiterung einer Straße Am Kiefernwäldchen zur Verfügung zu stellen.

Im hier vorliegenden Plangebiet besteht hingegen unmittelbar ein Planerfordernis, um die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen und die hierfür erforderliche Erschließung zu sichern. Die hierdurch entstehenden Kosten sind auch hier durch den nutznießenden Grundstückseigentümer zu tragen.

Mit der Ordnung der Am Kiefernwäldchen über lange Zeit entstandenen Gemengelage in Bezug auf die Erschließung wäre das hier vorliegende Planvorhaben jedoch überfordert, da es nur einen kleinen Teil des Gesamtbereichs umfasst. Deshalb wurde Planungsalternative der Nutzung des bestehenden Privatweges Am Kiefernwäldchen für die Erschließung des Plangebietes nicht gewählt.

## 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 der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, dem Nutzungsbedarf sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

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

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

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche 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 Hauslichkeit 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) 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.*

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

#### 1. Belange des Bereiches Planung

##### 1.1 Weiterführende Hinweise

###### 1.1.1 Hinweise

*Die Textfestsetzung (TF) Nr. II setzt hinsichtlich der Dachgestaltung fest, dass das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszubilden ist und Drenpel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind. Diese Festsetzung legt die Ausgestaltung des zweiten zulässigen Vollgeschosses, im Hinblick auf die Dachform, mit entsprechend geneigten Dachflächen fest. Die Zulässigkeit des Drenpels ermöglicht die Vergrößerung des Dachgeschosses. Die baugestalterische Funktion der hier getroffenen Festsetzung nach § 87 BbgBO beeinflusst optisch wirksam die Proportionen der Gebäude sowie das Verhältnis des nutzbaren Dachraumes zu dem darunterliegenden Vollgeschoss mit senkrechten Wänden. Dies führt dazu, dass sich das Dachgeschoss dem ersten Vollgeschoss (EG) unterordnet. Dies berücksichtigend, scheiden im Hinblick auf die gestalterische Freiheit der Bauherren, somit Flachdächer und/oder Staffelgeschosse aus. Dies wirkt sich jedoch auch entscheidend auf die Nutzbarkeit des Dachraumes als Wohnraum aus. Warum diese Entscheidung planerisch so getroffen wurde, wird nicht benannt. Zu beachten ist in diesem Kontext, die unter Pkt 6.3 „Geschossfläche“ (Begründungstext S. 34) getroffene Aussage, dass sich für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 0,5 ergibt. Die Intention der TF ist nochmals zu prüfen und der Begründungstext argumentativ zu untersetzen.*

**Berücksichtigung:** Der städtebauliche Charakter im Bereich des Plangebietes wird durch benachbarte Wohngebäude in der Bergstraße, Am Kiefernwäldchen und direkt gegenüber liegend an der Veltener Straße geprägt, bei denen sich das zweite Vollgeschoss ggf. jeweils in einem Dachraum befindet. (siehe unter 5.3) Die geplante Bebauung soll sich in diese Umgebungsbebauung einfügen. Deshalb erfolgt die Festsetzung zur Ausführung des zweiten Vollgeschosses in einem Dachraum.



Blick vom Plangebiet zur Wohnbebauung an der Bergstraße nördlich des Plangebietes

An der Bergstraße, nördlich des Plangebietes, befindet sich ein Wohngebäude mit einem hohen Drempe und einer zusätzlichen Gaube, das sich offensichtlich ebenfalls in den Charakter der Umgebungsbebauung einfügt. Dem entsprechend ermöglicht auch die geplante gestalterische Festsetzung die Ausführung hoher Drempe und Gauben.

Wegen der festgesetzten Lage des 2. Vollgeschosses im Dachraum ist die Nutzbarkeit des zweiten zulässigen Vollgeschosses etwas eingeschränkt. Diese Einschränkung ist jedoch begrenzt, da hohe Drempe und zusätzlich Gauben zulässig sind.

Zudem ist hierzu folgendes zu berücksichtigen: Wie unter 8.2.1 ausgeführt, wird mit der geplanten Festsetzung einer GRZ 0,25 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.

Da im vorliegenden Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zulässig sind, ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5. Ohne Berücksichtigung ebenerdiger Wohnformen wäre auch eine GRZ 0,2 für das vorliegende Plangebiet angemessen gewesen. Hieraus hätte sich bei 2 Vollgeschossen eine GFZ 0,4 ergeben. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist es angemessen, wenn wegen der Berücksichtigung des Ortsbildes am Planstandort die Nutzbarkeit des zweiten Vollgeschosses in begrenztem Maße eingeschränkt ist.

### 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 Treppenträume 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 Geschoßflächenzahl 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 vorwiegenden Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

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

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

## 8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

**§23 BauNVO** regelt hierzu:

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

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

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

Entlang der Veltener Straße ist ein Abstand der Baugrenze von 10m geplant, da von der Veltener Straße erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm ausgehen (siehe unter U.7) und auch die umgebende Bebauung an der Veltener Straße auf der Straßenseite des Plangebietes zurückgesetzt ist. Ein einheitlicher Abstand von der Veltener Straße besteht jedoch nicht.

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

Zu den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken und zur östlich angrenzenden Gartenfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze ein. Ergänzend sind die Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich folgende Bäume, die wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrem besonderen naturschutzfachlichen Wert, (Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten, Nektar- und Pollenspenden) im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt wird:

Baum Nr. 2: Stiel-Eiche

Baum Nr. 4: Berg-Ahorn (Fortpflanzungsstätte Ringeltaube, geschützte Vogelart, siehe Fachbeitrag Artenschutz)

Baum Nr. 14: Kiefer

(siehe unter 8.10.1).

Die Wurzelbereiche der betreffenden Bäume werden von der durch Baugrenzen festgesetzten geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Zum Wohnbaugrundstück südlich des westlichen Teils des Plangebietes beträgt der Abstand der Baugrenze 8m. Hier bestehen im Plangebiet teilweise ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht mit ca. 4m Breite, sowie ein Erschließungserfordernis für den westlichsten Teil des geplanten Wohngebietes. Dem wird mit diesem Abstand angemessen Rechnung getragen.

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

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

## 8.5 Mindestgrundstücksgröße

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

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

*Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

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

## 8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

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

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

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

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

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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes mit:

### 1. Belange des Bereiches Planung

#### 1.1.2 Weitere frühzeitige Hinweise

a) *Bezüglich der unter Pkt. 3 „Ziel und Zweck der Planung“ (Anlage, S. 3) angeführten geplanten Festsetzung, dass „maximal eine WE je Baugrundstück und nur eine untergeordnete Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig“ (5. Anstrich) sein sollen, wird frühzeitig angemerkt, dass Vorgaben hinsichtlich einer verhältnismäßigen Größe einer zweiten Wohnung unzulässig sind. Die Intention „untergeordnete Einliegerwohnung“ ist in diesem Kontext zu prüfen. „Die insoweit als Rechtsgrundlage allein in Betracht kommende Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lässt zwar die Bestimmung der maximalen Anzahl der Wohnungen zu - wie sie hier in Satz 1 der A 1. 5. getroffen worden ist -, deckt aber nicht die Festsetzung eines bestimmten Flächenverhältnisses zwischen Haupt- und Einliegerwohnung. Nach seinem eindeutigen Wortlaut ermächtigt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur dazu, die Zahl, d. h. die Anzahl der Wohnungen - sei es in Bezug auf die vorgestellte Wohnform (z. B. Ein- oder Zweifamilienhäuser), sei es zur Steuerung der Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebiets - vorzugeben. Damit ist die in Satz 1 des A 1.5. getroffene Vorgabe von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zwar von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Für die in Satz 2 getroffenen weiteren Vorgaben hinsichtlich der verhältnismäßigen Größe einer zweiten (Einlieger-) Wohnung gibt die genannte Vorschrift jedoch nichts her. Auch im Übrigen ist eine Rechtsgrundlage für die Vorgabe der (relativen) Größe bestimmter Wohnungen nicht ersichtlich.“*

*(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 1.Dezember 2021- 2 B 343121.NE - , Rn. 26, juris)*

*„Der Gemeinde steht kein bauplanerisches „Festsetzungsfindungsrecht“ zu. Vielmehr besteht für bauplanungsrechtliche Festsetzungen ein Typenzwang. Durch den Bebauungsplan bestimmt die Gemeinde Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf sie gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Sie findet sich in § 9 BauGB und in den ergänzenden Vorschriften der nach § 2 Abs. 5 BauGB (und den ihm entsprechenden früheren Regelungen) erlassenen Baunutzungsverordnung. Durch sie wird der festsetzungsfähige Inhalt eines Bebauungsplans abschließend geregelt.“*

*(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 1.Dezember 2021- 2 B 343121.NE-, Rn. 23, juris)*

In dem vom Landkreis Oberhavel angeführten Beispiel aus der Rechtsprechung handelt es sich um die Festsetzung von „*maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude*“, wobei „*weiteren Vorgaben hinsichtlich der verhältnismäßigen Größe einer zweiten (Einlieger-) Wohnung*“ gemacht werden. Für die Vorgabe der relativen Größe bestimmter als zulässig festgesetzter Wohnungen bietet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB keine Rechtsgrundlage.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch die Festsetzung von „*höchstens einer Wohnung je Wohngebäude*“ *geplant*. Hierfür bietet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Rechtsgrundlage, denn in einem Bebauungsplan kann hier nach *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. Geplant ist eine Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet.

Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine 8m breite Straßenverkehrsfläche geplant, die für das Aufstellen einer Feuerwehr ausreichend Platz für die hierfür notwendige Bewegungsfläche von 7m mal 12m bietet und den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw langsam fahrend ermöglicht.

Der geplante Wendeplatz ist ausreichend für einen Wenderadius von 6m und somit für das Wenden eines 3-achsigen Lkw. Hierdurch wird eine Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug planerisch gesichert. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist somit vollständig von der Veltener Straße aus möglich. (Siehe hierzu auch unter 7.1.2 Geplante Erschließung.)

Die Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche erfolgt, da die geplante Erschließungsstraße nur der Erschließung einer begrenzten Anliegerzahl dient und der anschließende Weg Am Kiefernwäldchen ebenfalls ein Privatweg ist.

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.

Auf dem Privatweg Am Kiefernwäldchen und im Plangebiet bestehen gegenseitige Dienstbarkeiten. Im Plangebiet handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Feuerwehrzufahrtrecht) für den Landkreis Oberhavel. (siehe unter 6.1)

Die im Plangebiet liegende Fläche für die Dienstbarkeit befindet sich zu wesentlichen Teilen auf der geplanten Straßenverkehrsfläche und teilweise auf der geplanten Wohngebietsfläche. Die Dienstbarkeiten bestehen fort und sind auch weiterhin zu beachten. Eine Festsetzung als Fläche für Dienstbarkeiten im Bebauungsplan ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die betreffende Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel bereits eingetragen ist.

## 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 Niederschlagswassers 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 Bötzwow**, 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. (siehe hierzu unter U.7)

Wegen der Lage beider Plangebiete an der Veltener Straße, der räumlichen Nähe zum hier vorliegenden Plangebiet 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:

### **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 schalldämmten 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.*



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

### 8.10.1 Erhalt ortsbildprägender Bäume

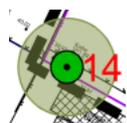
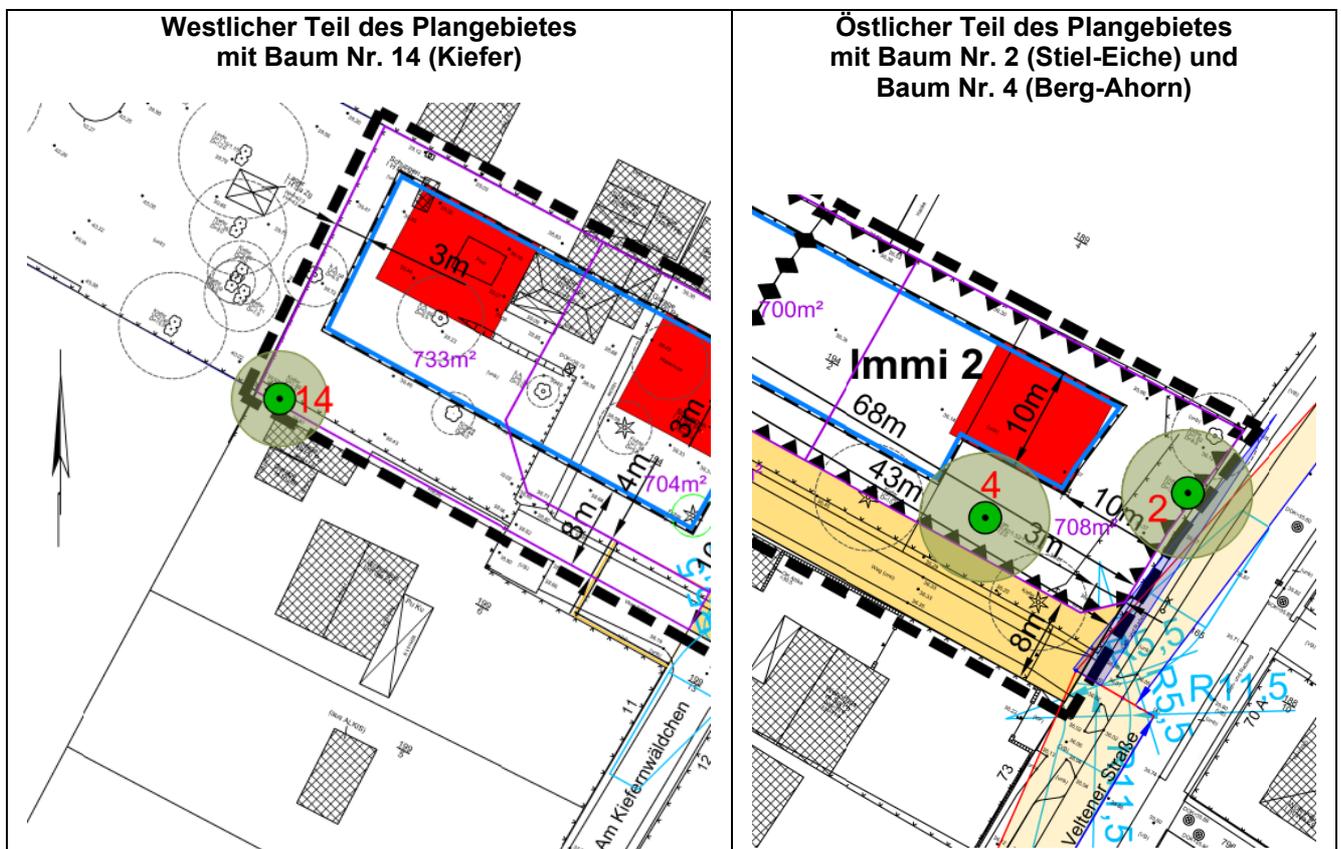
Im Plangebiet befinden sich folgende Bäume, die wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrem besonderen naturschutzfachlichen Wert, (Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten, Nektar- und Pollenspender) im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt wird.

Baum Nr. 2:	Stiel-Eiche
Baum Nr. 4:	Berg-Ahorn (Fortpflanzungsstätte Ringeltaube, geschützte Vogelart, siehe Fachbeitrag Artenschutz)
Baum Nr. 14:	Kiefer

Die Wurzelbereiche der betreffenden Bäume werden von der durch Baugrenzen festgesetzten geplanten überbaubare Grundstücksfläche ausgenommen.

(siehe auch unter U.4.3)

#### Ausschnitte städtebaulicher Entwurf mit Darstellung der zu erhaltenden Bäume



zu erhaltender Baum mit Nummerierung gemäß Baumkartierung (siehe unter U.4.3.2)

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 Anfallsort 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. 4 (Berg-Ahorn)** 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. 4 als „zu erhalten“  
Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 4 werden drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG vermieden.

### 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:

#### IV. 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).

### Durchschlupffähige Einfriedungen

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäugetern (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.

Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen angrenzend an die Veltener Straße.

## 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 gültigen 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**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Bestand (ca. ha)</b>	<b>Fläche Planung (ca. ha)</b>	<b>Bilanz (ca. ha)</b>
Garten / Wochenenderholung / Lagerfläche / Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,45	0	-0,45
allgemeines Wohngebiet	0	0,35	+0,35
Straßenverkehrsfläche	0	0,10	+0,10
<b>gesamt</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>	

**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 5 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

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

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

Für die geplante Straßenverkehrsfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan keine Festlegung darüber getroffen, ob die geplante Straßenverkehrsfläche privat oder öffentlich sein soll. Zunächst ist es naheliegend, dass die geplante Straßenverkehrsfläche privat sein wird, da auch der anschließende Weg Am Kiefernwäldchen privat ist. Sollte zukünftig eine planerische Situation eintreten, die im Plangebiet eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zweckmäßig erscheinen lässt, könnte dies durch Widmung gemäß Landesstraßengesetz ohne erforderliche Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden einer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus bestehen auf dem Privatweg Am Kiefernwäldchen und im Plangebiet gegenseitige Dienstbarkeiten. Im Plangebiet handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Feuerwehrzufahrtrecht) für den Landkreis Oberhavel.

Die im Plangebiet liegende Fläche für die Dienstbarkeit befindet sich zu wesentlichen Teilen auf der geplanten Straßenverkehrsfläche und teilweise auf der geplanten Wohngebietsfläche. Die Dienstbarkeiten bestehen fort und sind auch weiterhin zu beachten. Eine Festsetzung als Fläche für Dienstbarkeiten im Bebauungsplan ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die betreffende Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel bereits eingetragen ist.

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 26.06.2023 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.*

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 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 unbepflanzte 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:

5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 700 m<sup>2</sup>)

5 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 m<sup>2</sup> 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

	<b>Ansatz</b>	<b>BP 87/2023</b>
<b>Anzahl Wohnungen</b>		
Einfamilienhäuser (EH)	gemäß Planungskonzept	5
<b>Wohnungen gesamt</b>		<b>5</b>

	Ansatz	BP 87/2023
<b>Anzahl Einwohner</b>		
Anzahl der Einwohner (EW) in EH	3 EW je EFH	15
<b>Anzahl der Einwohner gesamt</b>		<b>15</b>

### 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

#### 0,15 Einwohner pro Jahrgang.

Hieraus ergeben sich Platzbedarfe für soziale Infrastruktureinrichtung wie folgt:

Einrichtung	Altersjahrgang	Betreuungsquote*	Platzbedarf bei 0,15 Einwohnern pro Jahrgang (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)
<b>Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)</b>	0 bis unter 3 Jahre	54 %	0,2
<b>Elementarbereich</b>	(nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)	97 %	0,4
<b>Hort (Grundschule)</b>	6 bis unter 12 Jahre	47 %	0,4
<b>Grundschule</b>	6 bis unter 12 Jahre	99 %	0,9

\*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 sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgendes Schutzgebiet nach nationalem Recht mit folgender Entfernung zum Plangebiet:

- LSG Nauen-Brieselag-Krämer nördlich des Plangebietes ca. 200m 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**

##### - östlicher Teil des Plangebietes an der Veltener Straße:

Windablagerungen (Dünen): Sand, fein- und mittelkörnig

##### - mittlerer Teil des Plangebietes:

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

##### - westlicher Teil des Plangebietes:

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig

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

##### - östlicher Teil des Plangebietes an der Veltener Straße:

weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) in den Niederungen und Urstromtäler

##### - westlicher Teil des Plangebietes:

weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL1.2), Schmelzwasserablagerungen

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >10 - <=20 m

##### 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 südöstlich des Plangebietes im GLWK 1 bei ca. 32,0 m über NHN und nordwestlich des Plangebietes im GLWK 2 bei ca. 33,0 m über NHN.

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

- ca. 36,0 m über NHN im DHHN 2016 Veltener Straße an der Zufahrt im Südosten des Plangebietes und auch im Nordosten des Plangebietes
- ca. 39,1 m über NHN im DHHN 2016 im Nordwesten des Plangebietes
- ca. 40,0 m über NHN im DHHN 2016 im Südwesten des Plangebietes
  
- Die Geländehöhe im Plangebiet steigt von ca. 36,0 m über NHN im DHHN 2016 an der Veltener Straße auf ca. 40,0 m über NHN im DHHN 2016 im Südwesten des Plangebietes an.

### 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, mehrere Schuppen, Lagernutzungen und befahrene Flächen ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überformt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.11.2023 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, Baggergut, 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 26.06.2023 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 nach jetzigem Kenntnisstand künftig teilweise 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 Biotope, 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

*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 § 1a 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.*

*Die artenschutzrechtlichen Belange haben ausreichend Beachtung gefunden. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße-Am Kiefernwäldchen“ 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 (Luftbild und Liegenschaftskarte)



Dieser Ausdruck wurde am 2. Feb. 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines früheren Binnenbereichs siedlungsartiger Blockrandbebauung. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten zu den Siedlungshäusern am Blockrand gehörenden Hinterliegerflächen wurden in der ersten Hälfte des 20. Jh. landwirtschaftlich (Wiese) bzw. gärtnerisch (Grabeland, Obstanbau) genutzt. Seit den 1970er Jahren wurden die Hinterliegergrundstücke „Am Kiefernwäldchen“ parzelliert und teilweise mit Wochenendhäusern und einzelnen Wohnnutzungen bebaut. Die Erschließung erfolgt durch den Privatweg „Am Kiefernwäldchen“.

Das Plangebiet umfasst im Nordwesten einen Wochenendgarten und einen durch Anlieger der Bergstraße 9a genutzten Garten. In der Osthälfte – nahe der Veltener Straße – befindet sich eine Lagerfläche eines kleinen Transport- und Baustoffhandel-Unternehmens mit einigen aufgewachsenen Ahornbäumen, Eichen und Kiefern. Wegen der Lage im Siedlungsraum einschließlich der verkehrsreichen Veltener Straße, hat das Plangebiet keine wesentlich biotopverbindende Funktion, die über die Bedeutung der umgebenden siedlungstypischen Biotope hinausgeht.

Geschützte Biotope oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. (siehe auch nachfolgende Biotoptypenkartierung)

## U.4.2 Biotoptypenkartierung, Biotopschutz

### U.4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst größtenteils unbebaute Flächen, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland, Lagerfläche für Baustoffe, Schrott, Böden und Brennholz sowie als Erholungsgärten mit Wochenendhaus genutzt wurden.

Die Gartenflächen im Nordwesten sind mit Scherrasen und größtenteils nicht-heimischen Gehölzen bewachsen (*Gleditsia triacanthos*, *Ginkgo biloba*, *Laburnum anagyroides*, *Chamaecyparis spec.*, *Thuja spec.* u.ä.). In den Gartenflächen in der Mitte des Plangebietes wachsen Fichten (*Picea abies*) und einiger Robinien-Aufwuchs, im Osten des Plangebietes sind einige heimische Bäume (*Pinus silvestris*, *Acer pseudo-platanus*, *Quercus robur*) aufgewachsen.

Der private Erschließungsweg, der auch von den Anliegern „Am Kiefernwäldchen“ und den Entsorgungsunternehmen genutzt wird, ist unversiegelt, jedoch mit RC-Schotter-befestigt.

**U.4.2.2 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet**

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



Im NW des Plangebietes: 102502 Wochenendhausbebauung (PXG) mit Rabatten, Scherrasen und diversen Ziergehölzen.

Im NW des Plangebietes: Scherrasen und zumeist nicht heimische Ziergehölze und Koniferen.



Garage



Wochenendhaus



Nebengelass



Mitte des Plangebietes: 10150 Kleingartenanlagen (PK) – einige Nebengelasse und extensive gärtnerische Nutzung durch benachbartes Wohnbaugrundstück



Im Osten des Plangebietes: 12740 Lagerflächen (OAL) diverse Nebengelasse, Bauwagen, Baugeräte, Schrott-, Baustoff- und Erdablagerungen (siehe auch Fotos unten)



Im Osten des Plangebietes: 12740 Lagerflächen (OAL)  
Schuppen, Nebengelasse,  
(03229 sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (RSAA)



Im Osten des Plangebietes: 12740 Lagerflächen (OAL)  
div. Schrott-Ablagerungen



Im Osten des Plangebietes: 12740 Lagerflächen (OAL)  
Baustoff- und Erdstoff-Ablagerungen  
dazwischen: (03229 sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (RSAA)



Im Osten des Plangebietes: 12740 Lagerflächen (OAL)  
Baustoffe, Schnittholz  
dazwischen: (03229 sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (RSAA)



12652 (OVWW) Weg Schotterung – Feuerwehraufstellfläche im Westen des Plangebietes – Blick nach West



12652 (OVWW) Weg Schotterung – Erschließungsfläche „Am Kiefernwäldchen“ -am Südrand des Plangebietes Blick nach SO

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter U.4.3

**U.4.2.3 Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel**



#### U.4.2.4 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen 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 Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes in %	Bewertung des Biotoptyps
102502	Wochenendhaus (PXG)	0,0833	18%	gering-mittel
10150	Kleingärten (PK)	0,0680	15%	gering-mittel
12740	Lagerflächen (OAL)	0,2310	51%	gering
12652	Weg Schotterung (OVWW)	0,0715	16%	gering

Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis 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



Bäume Nr. 4 (Berg-Ahorn) und Nr.5 (Kiefer) – Blick vom Plangebiet nach Südost

Bild links: v.l.n.r.: Bäume Nr. 1 (Eiche vitalitäts-eingeschränkt – im Absterben), Nr.2 (Eiche) Blick vom Plangebiet nach Ost



Baum Nr. 6 (Kiefer) – Blick nach West



Baum Nr. 8 (Rot-Fichte)  
Blick nach Nord



Baum Nr. 3 (Kiefer) – Blick nach Nord



Baum Nr. 4 (Berg-Ahorn) – Blick nach Nord



Baum Nr.7 (Rot-Fichte)  
Blick nach Nord



Baum Nr. 8 (Rot-Fichte)  
Blick nach Nord

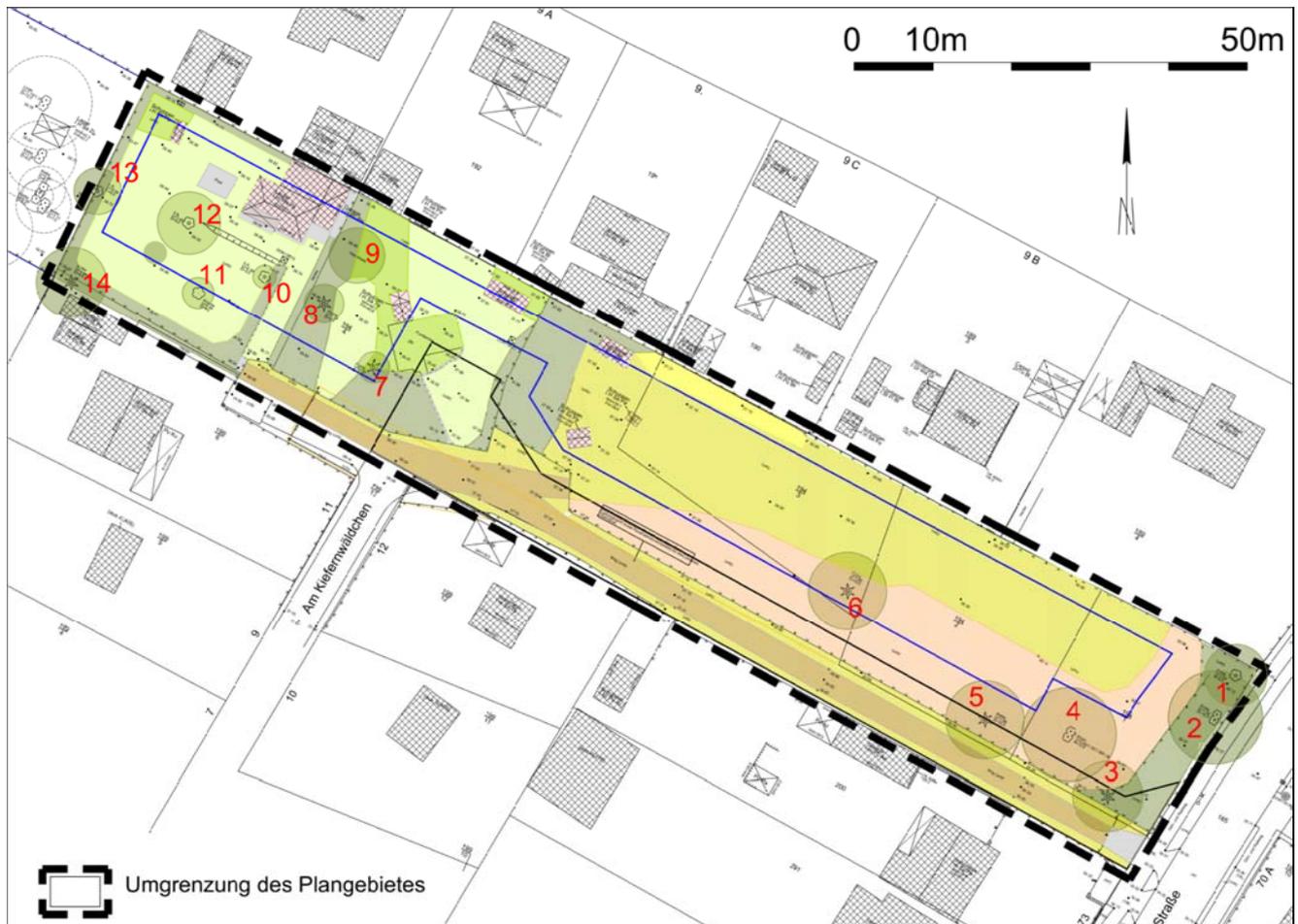


Bäume Nr.12 (Gleditsia) und 10  
(Ginkgo) Blick nach Nord

### 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, geplante 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 durch Baumschutzsatzung Oberkrämer (Strauch, untermaßig)
Fällfordernis bei Umsetzung der Erschließung gemäß Bebauungsplan
Fällfordernis im Rahmen der Bauantragstellung
kein Fällfordernis bei Umsetzung der Planung – gilt ggf. auch bei Bäumen ohne Schutz durch die Baumschutzsatzung

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	Ausgleichserfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß kommunaler Baumschutzsatzung
1	Quercus robur	1,62 / 8	Ostrand an der Veltener Straße außerhalb des überbaubaren Bereichs Kein Fällfordernis durch Bebauungsplan	Stark vitalitätseingeschränkt ggf. wegen Verkehrssicherungspflicht Totholzeseitigung oder Fällung erforderlich	O
2	Quercus robur	1,53 / 12	Ostrand an der Veltener Straße außerhalb des überbaubaren Bereichs	Kein Fällfordernis Festsetzung als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan	O
3	Pinus silvestris	0,98, / 9	Südostrand im Bereich der gepl. Erschließung - nahe der Einmündung Veltener Str.	Evtl. Fällfordernis wegen erforderlichem Eingriff in Wurzelbereich bei Ausbau der Erschließungsstr.	X

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	Ausgleichserfordernis für Ersatzpflanzungen Bäume gemäß kommunaler Baumschutzsatzung
4	Acer pseudo-platanus	0,62; 1,32; 1,5; 1,34 / 12	Südost in Wohnbaufläche – außerhalb der überbaubaren Fläche	Kein Fällfordernis – Festsetzung als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan	O
5	Pinus silvestris	1,98 / 10	Südost in Wohnbaufläche – außerhalb der überbaubaren Fläche	Kein Fällfordernis	O
6	Pinus silvestris	1,89 / 10	Gepl. Wohnbaufläche am Südrand des überbaubaren Bereichs	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag (ausgleichspflichtig)	X
7	Picea abies	0,84 / 4	Gepl. Wohnbaufläche am Südrand des überbaubaren Bereichs	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag (ausgleichspflichtig)	X
8	Picea abies	1,14 / 5	Gepl. Wohnbaufläche im überbaubaren Bereich	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag (ausgleichspflichtig)	X
9	Corylus avellana	Strauch	Gepl. Wohnbaufläche im überbaubaren Bereich	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag	O
10	Ginkgo biloba	0,39 / 3	Gepl. Wohnbaufläche im überbaubaren Bereich	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag	O
11	Prunus avium	0,44 / 4	Gepl. Wohnbaufläche außerhalb überbaubarer Bereich	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag	O
12	Gleditsia triacanthos	0,65 / 8	Gepl. Wohnbaufläche im überbaubaren Bereich	Eventuell Fällfordernis im Rahmen Bauantrag (ausgleichspflichtig)	X
13	Laburnum anag.	0,54 / 6	Am Westrand Wohnbaufläche außerhalb überbaubarer Bereich	Kein Fällfordernis durch B-Plan	O
14	Pinus silvestris	1,89 / 9	Am Westrand Wohnbaufläche außerhalb überbaubarer Bereich	Kein Fällfordernis durch B-Plan Festsetzung als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan	O

**U.4.3.4 Erhaltung von Baumbestand, Baumschutz**

Im Plangebietes befinden sich folgende Bäume, die wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrem besonderen naturschutzfachlichen Wert, (Fortpflanzungsstätte geschützter Vogelarten, Nektar- und Pollenspender) im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

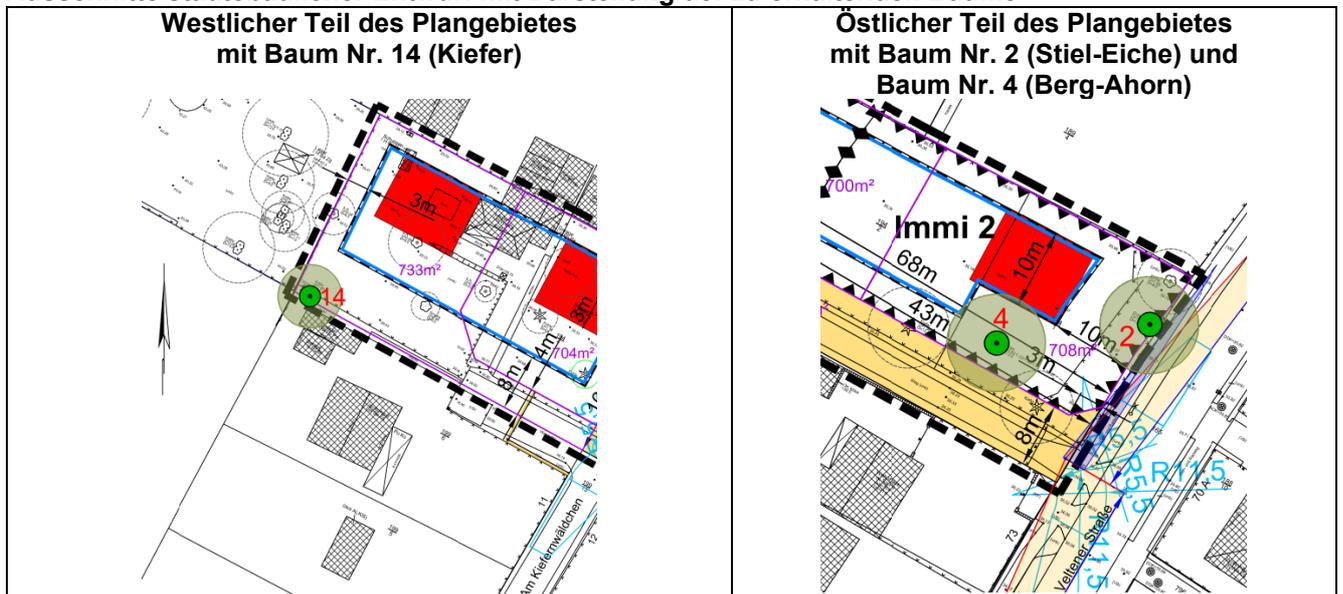
Baum Nr. 2: Stiel-Eiche

Baum Nr. 4: Berg-Ahorn (Fortpflanzungsstätte Ringeltaube, geschützte Vogelart, siehe Fachbeitrag Artenschutz)

Baum Nr. 14: Kiefer

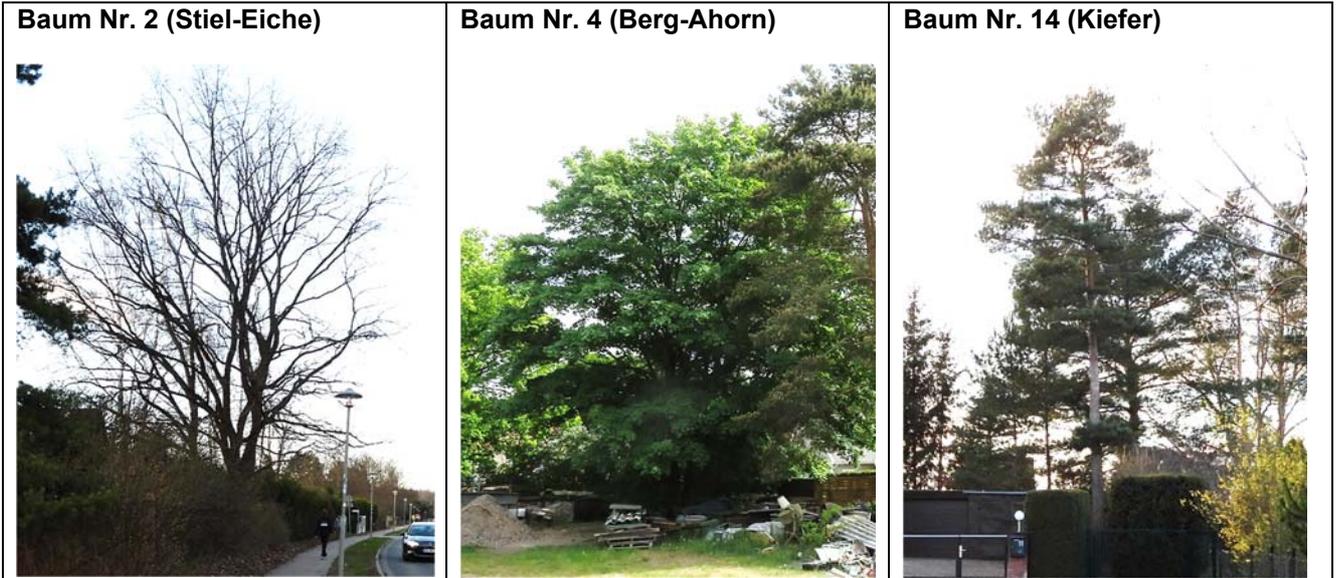
Die Wurzelbereiche der betreffenden Bäume werden von der durch Baugrenzen festgesetzten geplanten überbaubare Grundstücksfläche ausgenommen.

**Ausschnitte städtebaulicher Entwurf mit Darstellung der zu erhaltenden Bäume**



zu erhaltender Baum mit Nummerierung gemäß Baumkartierung (siehe unter 4.3.2)

**Fotodarstellung der zu erhaltenden Bäume**

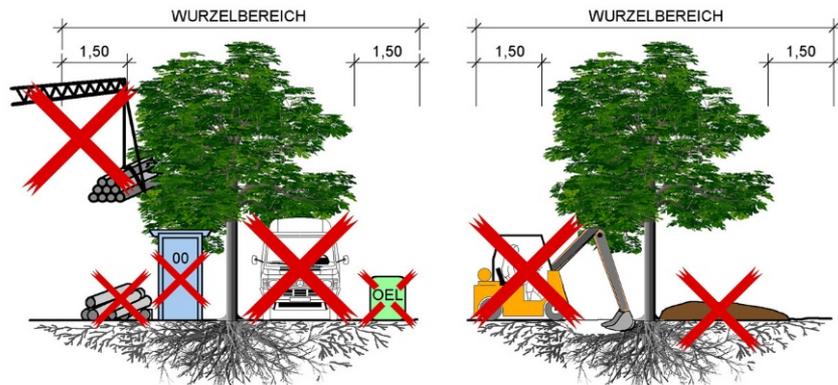
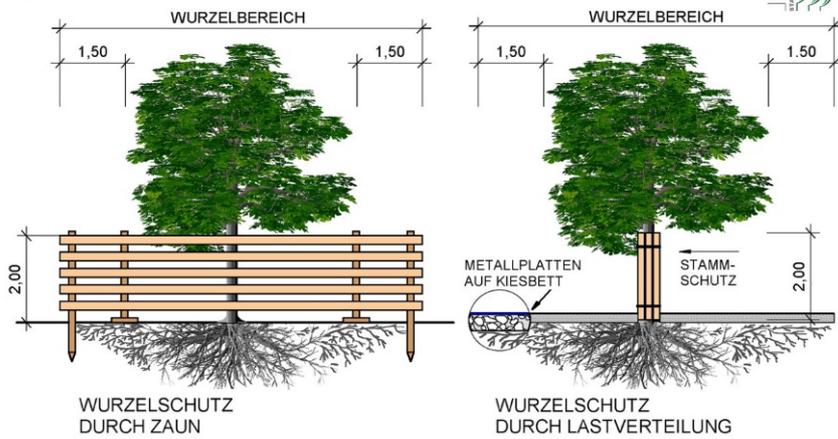


Die **Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Sachbereich Baumschutz**, gab hierzu mit E-Mail vom 03.08.2023 folgende Hinweise, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind:

*Entsprechender Baumschutz auf Baustellen ist entsprechend DIN 18920 und RAS LP-4 anzuwenden.*

# Baumschutz auf Baustellen

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



- NICHT BEFAHREN
- NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLEINRICHTUNG
- SCHWENKBEREICH BEACHTEN

- KEIN BODENABTRAG
- KEINE AUFSCHÜTTUNG
- NICHT VERDICHTEN
- KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
- KRONE SCHÜTZEN

**WICHTIG:**  
 DIN 18920 und RAS - LP4  
 ZTV-Baumpflege  
 BAUMSCHUTZSATZUNG

Auf Grund der vorliegenden Bauleitplanung ist die Fällung von Bäumen zunächst nicht erforderlich. Für die Herstellung der Erschließung des Plangebietes ist evtl. die Fällung einer Kiefer (Baum Nr. 3) erforderlich, sofern im Rahmen der Erschließungsplanung ein erheblicher Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes notwendig wird. Die Baumpflanzungen, die in diesem Fall entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer als Ersatzpflanzung im Plangebiet erforderlich werden, sollen vorzugsweise als Straßenbäume innerhalb des Plangebietes erfolgen.

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

Die meisten Bäume im Plangebiet befinden sich außerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs. Lediglich die **Bäume Nr. 5, 6, 7, 8, 12** könnten ggf. bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Wege stehen, so dass im Rahmen der betreffenden **Baugenehmigungsverfahren** eine Beseitigung des betreffenden Baumes erforderlich werden könnte. Erforderlichen Falls wären 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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 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.

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 weiterte 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 26.06.2023 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**

*Grundsätzliche naturschutzrechtliche Bedenken bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.*

*Nach Naturschutzrecht festgesetzte Schutzgebiete sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Selbiges gilt für gesetzlich geschützte Alleien nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (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.*

*Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.*

*Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist anzuwenden.*

### Berücksichtigung:

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

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

## **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.7.1 Anforderungen**

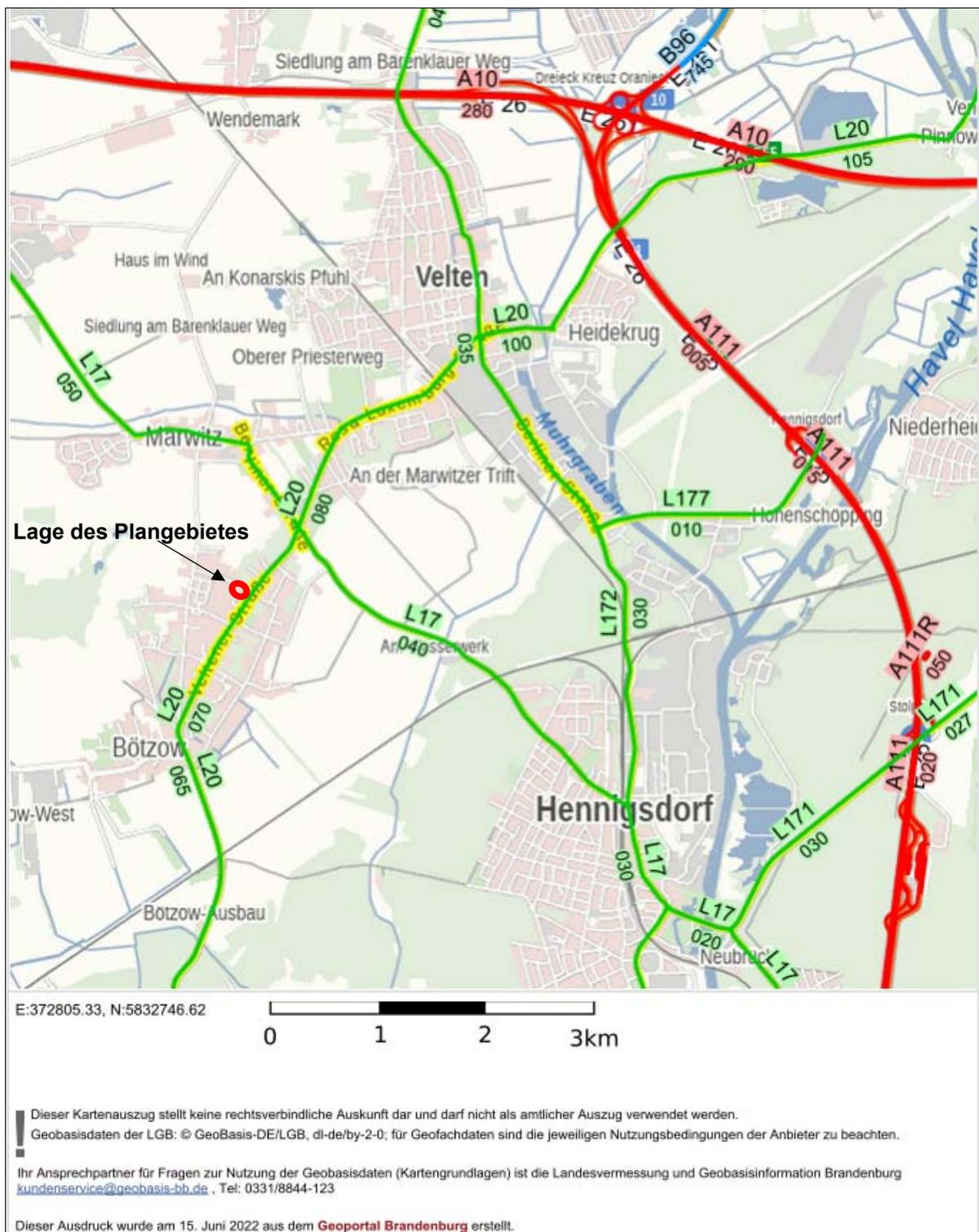
Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte zu Grunde zu legen:

<b>Nutzungen</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
Allgemeine Wohngebiete (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. 4,5 km zur Autobahn A10 nördlich des Plangebiets
- **innerorts direkt angrenzend an die Landesstraße L20 (Veltener Straße)**
- ca. 0,6 km zur Landesstraße L17 nordöstlich des Plangebietes
- ca. 2,7 km zur Landesstraße L172 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 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. (siehe hierzu unter U.7)

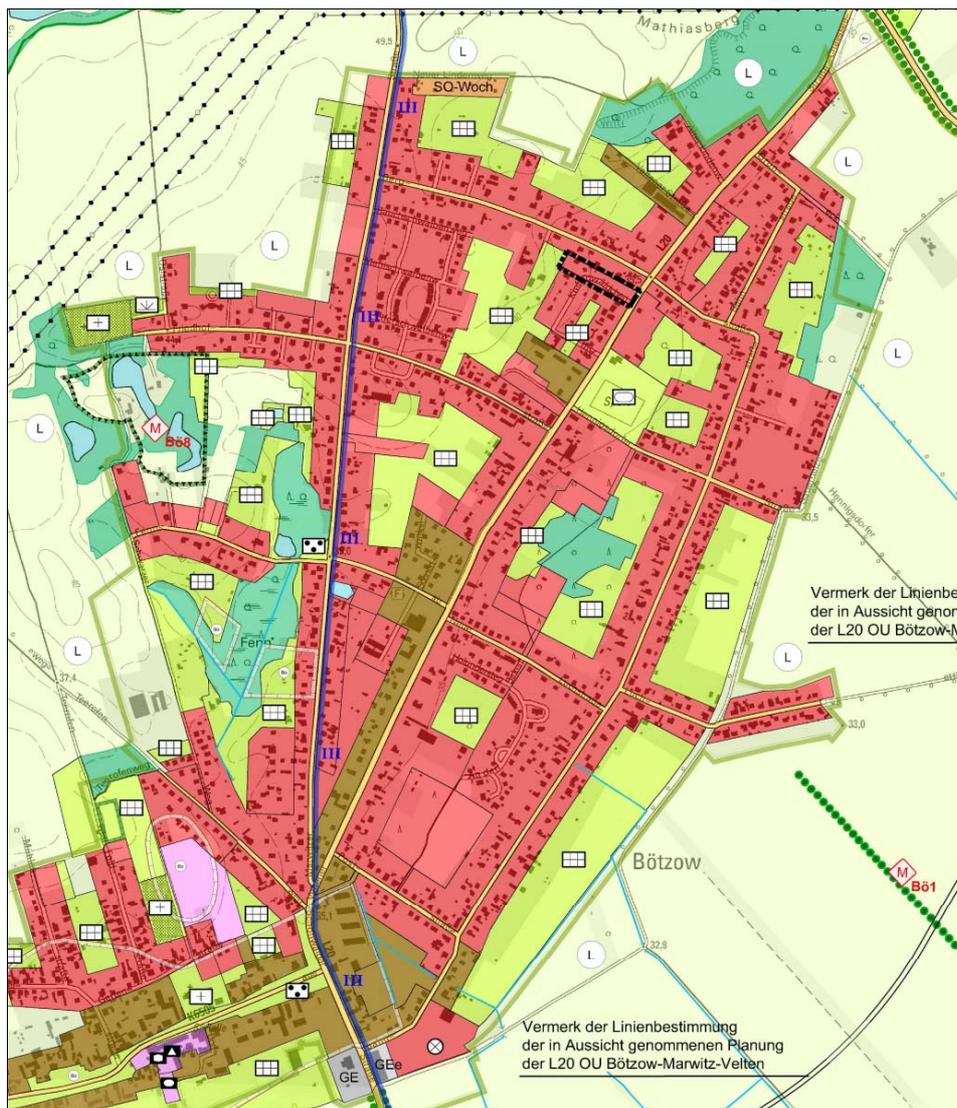
Wegen der Lage beider Plangebiete an der Veltener Straße, der räumlichen Nähe zum hier vorliegenden Plangebiet und weil in beiden Baugebieten allgemeine Wohngebiete geplant sind, sind die Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm der Veltener Straße auch auf das 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 Baugrenze ist von der Veltener Straße um 10m zurückgesetzt, um die Auswirkungen des Verkehrslärmes der Veltener Straße auf die geplanten Seniorenwohnungen zu mindern. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung geplant. (siehe unter U 7.4)

### U.7.3 Gewerbelärm und weitere Immissionen

#### Ausschnitt Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)



 Umgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet grenzt allseitig an Wohnsiedlungsflächen mit teilweiser Erholungsnutzung im Süden und einer Grünfläche Garten im Westen, von denen ebenfalls keine erheblich störenden Immissionen für das geplante Wohngebiet ausgehen.

Der Sportplatz südöstlich des Plangebietes hat einen Abstand von ca. 150m zu diesem. Wegen dieses Abstandes und wegen der zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz liegenden Wohnbebauung, wird davon ausgegan-gen, dass erhebliche Konflikte durch das geplante Wohngebiet bezüglich des Sportlärmes nicht ausgelöst wer-den.

#### 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, der räumlichen Nähe zum hier vorliegenden Plan-gebiet und weil in beiden Baugebieten allgemeine Wohngebiete geplant sind, sind die Ergebnisse der o. g. Schall-technischen 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 Ober-krämer** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) kommt in Bezug auf den Ver-kehrslärm der Veltener Straße zu folgendem Ergebnis:

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 überschrit-ten.“

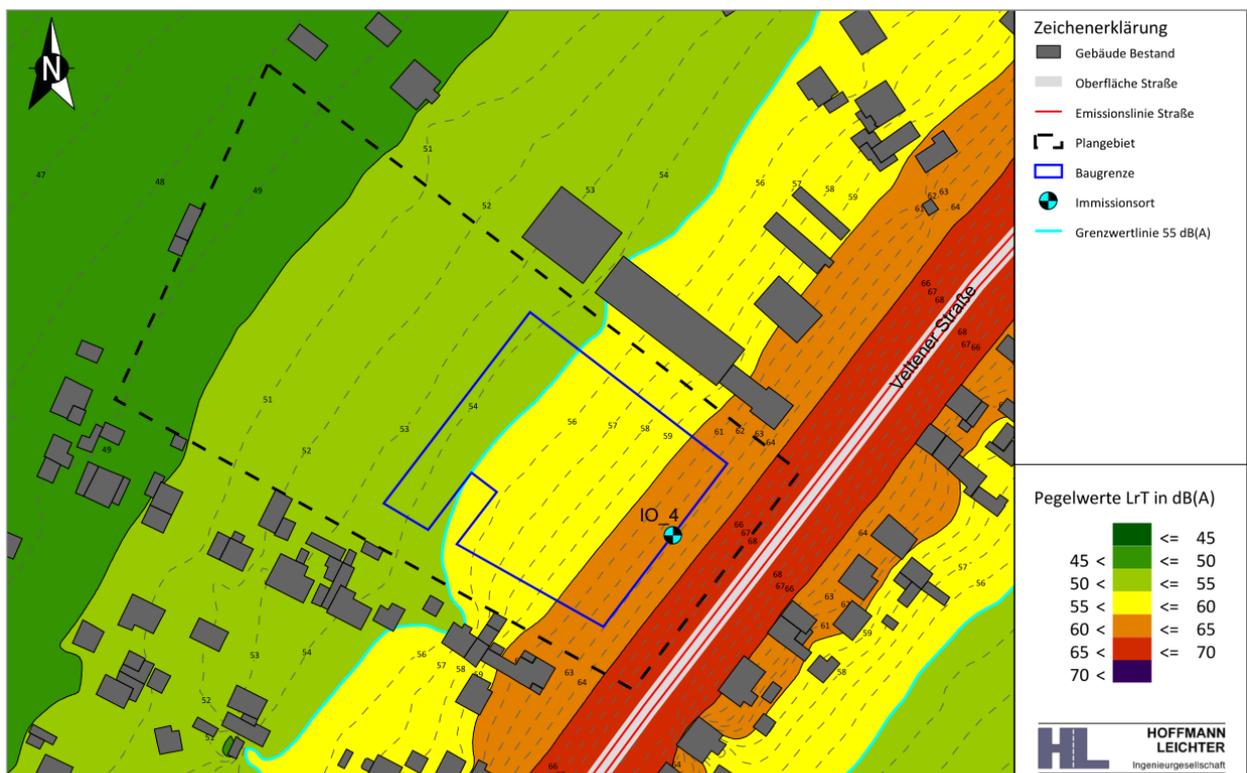


Abbildung 5-3 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 06:00 - 22:00 Uhr

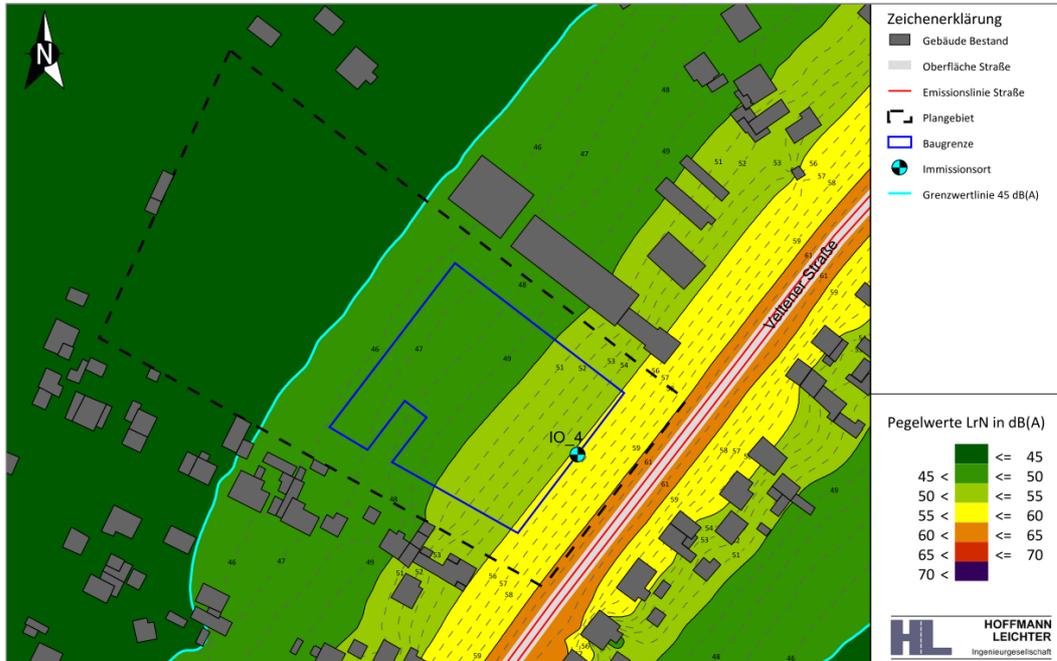


Abbildung 5-4 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 22:00 - 06:00 Uhr

### 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 schalldämmten 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 schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.«

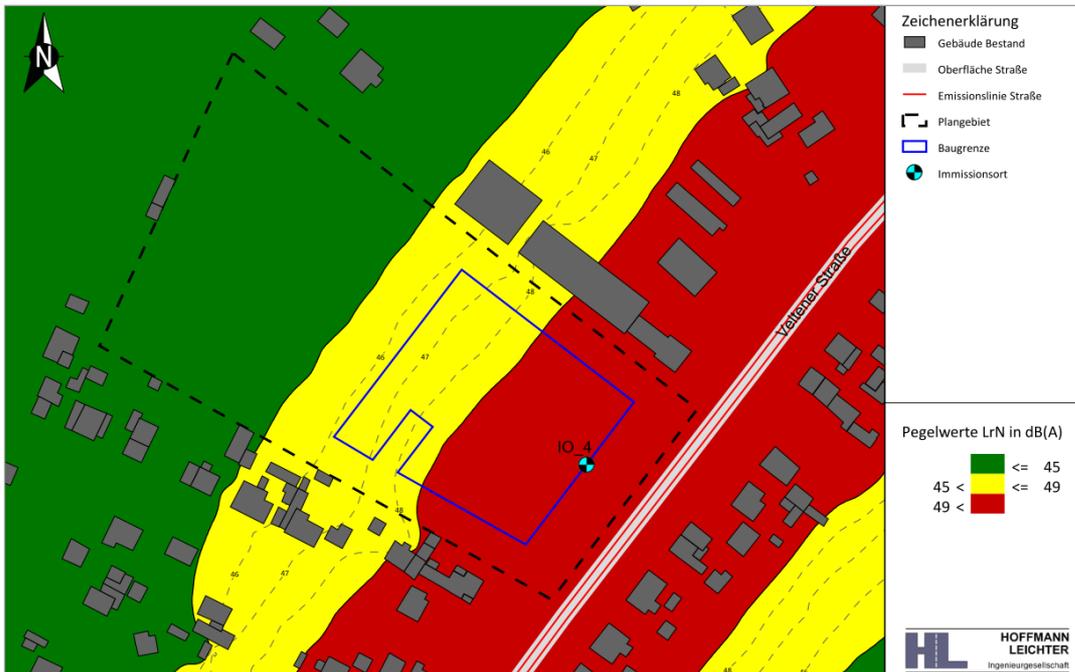


Abbildung 5-5 Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)

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.«

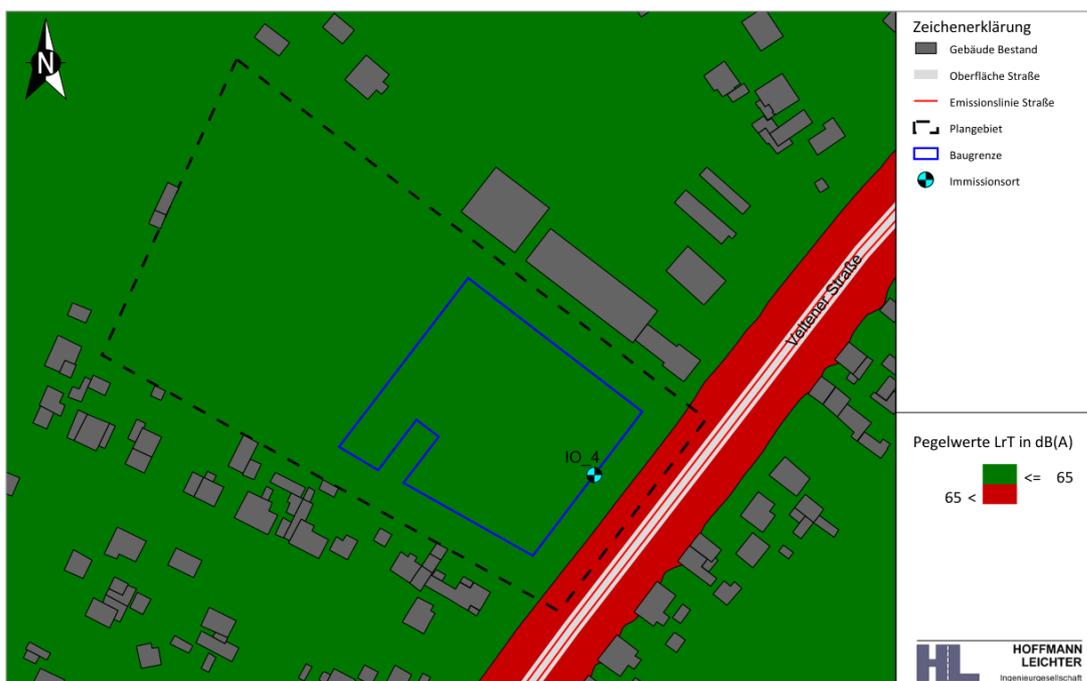


Abbildung 5-6 Isophonenkarte in 2 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 06:00 - 22:00 Uhr, Überschreitung des Immissionswerts für Außenwohnbereiche

### 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.

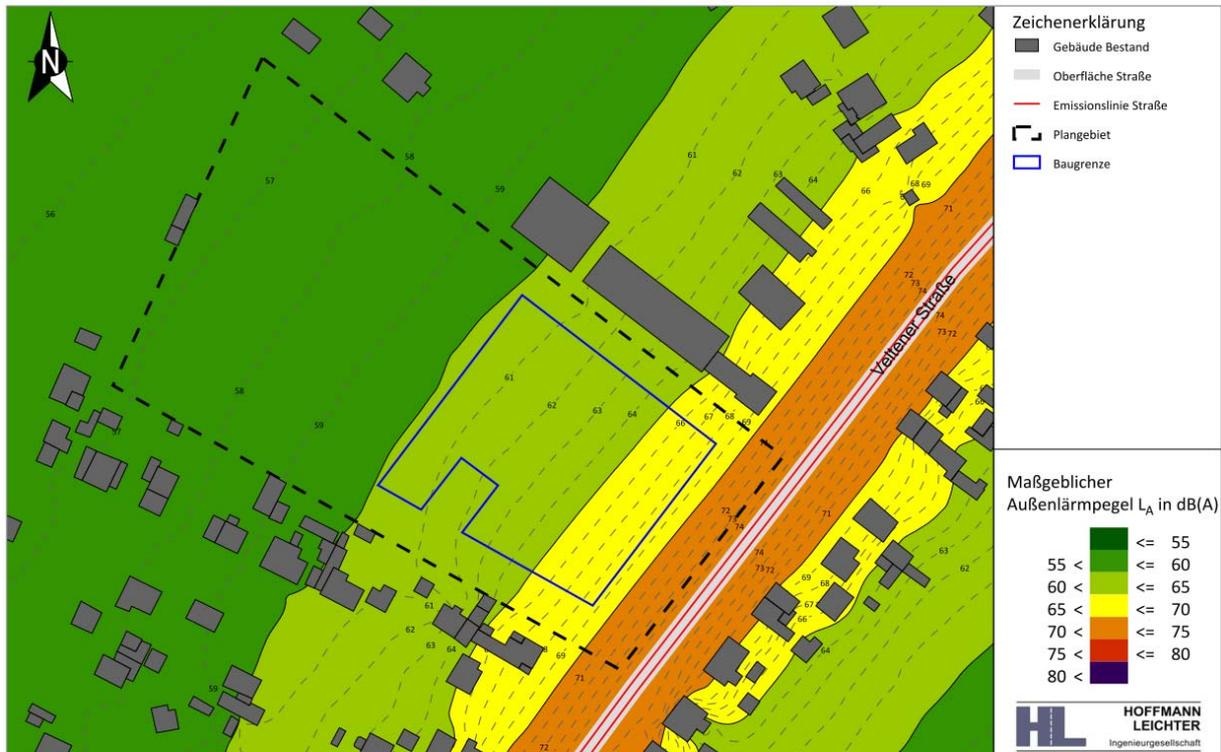


Abbildung 5-7 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, maßgeblicher Außenlärmpegel, 22:00 - 06:00 Uhr

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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  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 (LA) 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. «

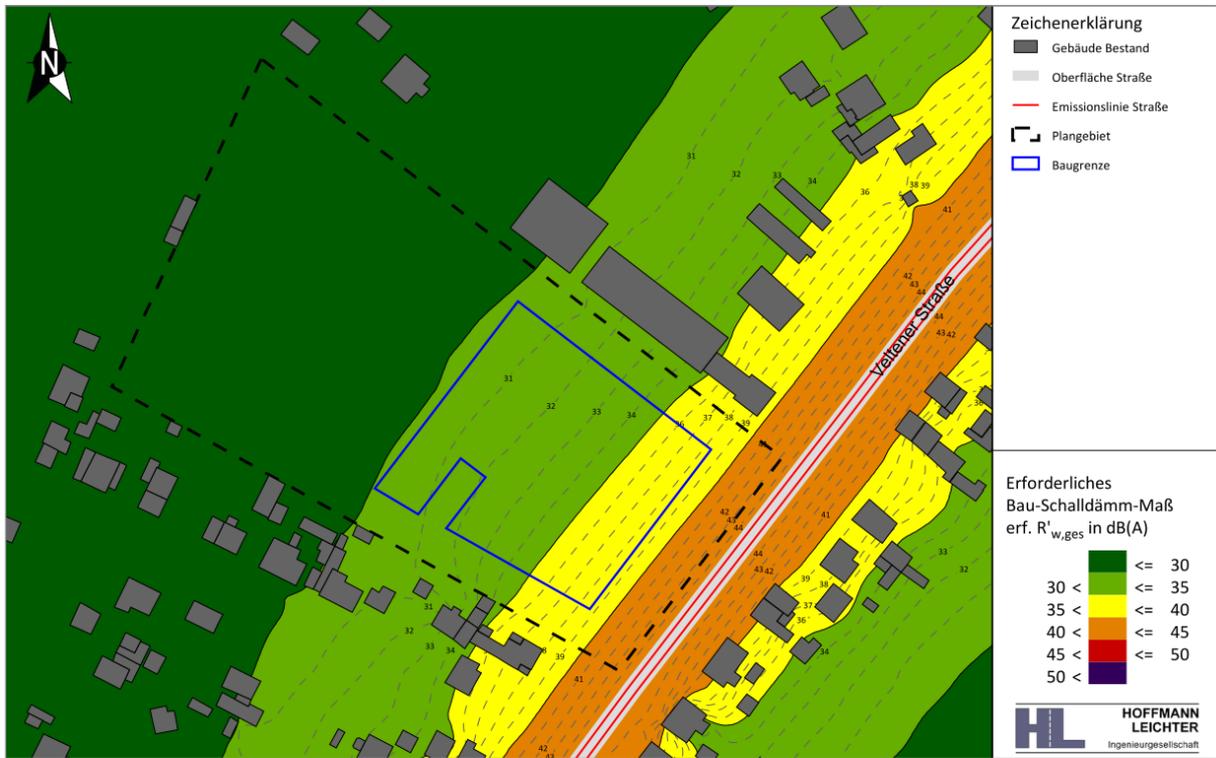


Abbildung 5-8 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 4109, 22:00 - 06:00 Uhr

## 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) 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 zur Veltener Straße 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  $\geq 50$  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 der Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 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.

(4) 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.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bauamt - OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Veltener Straße wurde die Baugrenze von der Veltener Straße auf einen Abstand von 10m zurückgesetzt. Die Festsetzung Nr. 7 Abs. 4 kommt nur für den Fall zur Anwendung, wenn Außenwohnbereiche mit einem Abstand von 10m oder weniger zur Veltener Straße geplant werden.

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

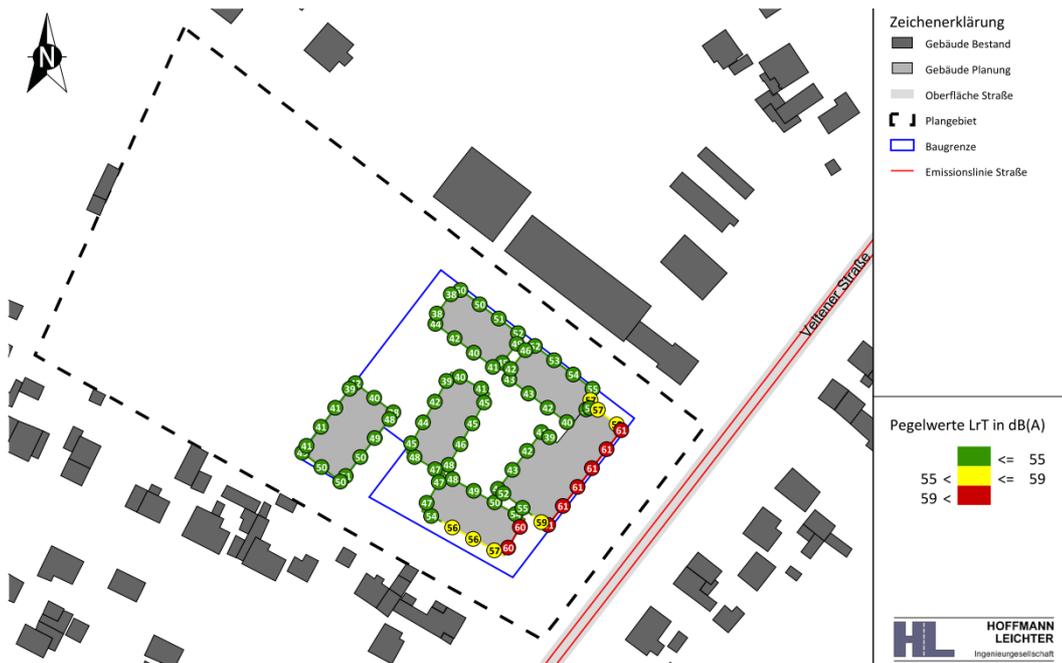
Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

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 ca. 80m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes 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



Demnach werden an der 20m von der Veltener Straße entfernten Fassadenseite an der ca. 80m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes geplanten Seniorenwohnanlage Lärmpegel von 61 dB(A) erwartet, die mit größerem Abstand von der Veltener Straße an den seitlichen Fassaden abnehmen. Im straßennahen Bereich der Veltener Straße werden hiernach die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag überschritten.

Dies trifft auch auf das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ zu.

Im Plangebiet des Bebauungsplans 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“ wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und in diesen Einzelhäusern nur 1 Wohnung zulässig ist. Eine Zweite Wohnung (Einliegerwohnung) ist nur ausnahmsweise zulässig und auch nur, wenn sie flächenmäßig untergeordnet ist. Diese Festsetzungen haben zur Folge, dass für die zu errichtenden Wohnungen jeweils die Möglichkeit besteht, Außenwohnbereiche auch auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Da es auf allen Baugrundstücken auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten Bereiche gibt, die für die Anordnung lärmgeschützter Außenwohnbereiche genutzt werden können, ist die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auf den lärmzugewandten Gebäuden hinnehmbar. Aus diesem Grund überwiegt im vorliegenden Plangebiet das öffentliche Interesse einer baulichen Nutzung zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 3 und 5 BauGB.

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.

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.

*BlmSchV (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 Teilbereichen im Tagzeitraum sowie im gesamten Geltungsbereich im Nachtzeitraum nicht den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 entsprochen werden kann. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gelten, werden in Teilbereichen im Tag- und im Nachtzeitraum überschritten.*

*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 und Außenwohnbereiche*

*Der vorliegende Planentwurf beinhaltet mit der Festsetzung Nr. 7 geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die dem Schutz der Innenräume und der Außenwohnbereiche dienen. Die Flächen hierfür wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.*

### 3. Fazit

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abgewichen wird, keine Bedenken.*

*Die Festsetzungen sind für den Schutz der Innenwohnbereiche und den Schutz der Außenwohnbereiche 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 Bötzow. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen 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. 2 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 811 und ca. 12 Gehminuten vom Haltepunkt der Regionalbuslinie 824 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 (811) 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.

<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>
----------	--------------------------------

## **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.<sup>79</sup>

.....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**.

<sup>79</sup> 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
102502	Wochenendhaus (PXG)	- Nahrungshabitat Vögel, - Bruthabitat freibrütender Vogelarten (Bäume, Sträucher) - Bruthabitat Höhlenbrüter (Baumhöhlen Nistkästen) - Bruthabitat Nischenbrüter / Wochenstuben und Refugium für Fledermäuse (Dachraum und Fassaden von Gebäuden)
10150	Kleingärten (PK)	- ggf. Sommerquartier Fledermäuse - eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind - Insekten: Wespen, Hornissen (in Hohlräumen) - Refugium Amphibien im Laubhumus und unter Totholz
12740	Lagerflächen (OAL)	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat von Bodenbrütern, Nischenbrütern - Bruthabitat freibrütender Vogelarten (in vorh. Bäumen / Sträuchern) - Lebensraum geschützter Insekten - Amphibien im Laubhumus und unter Totholz
12652	Weg Schotterung (OVWW)	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten

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 Osten an eine örtliche Haupteinfahrstraße (Veltener Straße), an der noch wenig verdichtete Siedlungsbauweise 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 (evtl. künstl. Gartenteiche - nicht im Plangebiet) und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohn- und Wochenendgärten inmitten des von Siedlungsbauweise und Straßen umgebenen Innenbereichsquartiers sowie deren Erschließungswege. Diese Flächen sind Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger.

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 verhear (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 A 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 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 inmitten einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet ist relativ klein und weist wenig Bebauung auf. 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 einigen dort befindlichen Holzhaufen und Baustoff-Ablagerungen sowie die im mittleren Teil der Erdstoff-Lagerflächen 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.

### **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 (WE-Haus und diverse 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 von außen zugängliche 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 der Laubhumus in den wenig gärtnerisch bearbeiteten Randbereichen der Lagerfläche wurde 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	10.30 - 11.30	Klar sonnig 8°C	- Bestands- und Biotoperfassung: - Absuche nach Altnestern in Gehölzen: ohne Fund - Absuche nach Altnestern Nischenbrüter an Gebäuden und Nebengelassen: ohne Funde

#### B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.03.2023	17.20 - 17.45	bedeckt regnerisch 4°C	- <b>Amseln</b> auf Rasen Gartengrundstück Mitte - <b>Hausperlinge</b> an Hecke östl. WE-Grundstück - Absuche Amphibien mit Schwerpunkt Holzablagerung im Osten des Plangebietes: ohne Fund

#### C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
18.03.2023	06.30 - 7.00	Klar SA 7°C	- <b>Ringeltaube</b> Sichtung Nahrung suchen westlich Baum Nr.6 Mitte Plangebiet - <b>Elster</b> südlich außerhalb Plangebiet Sichtung - <b>4 Nebelkrähen</b> Überflug von N nach S - <b>Hausperlinge</b> Mitte Nordrand in Hecke - <b>2 Kohlmeisen</b> Kiefer Nr.6 Nahrungssuche - <b>Grünfink</b> südwestlich außerhalb Plangebiet revieranzeigend - <b>Hausrotschwanz</b> südwestlich außerhalb Plangebiet revieranzeigend - <b>Amsel</b> revieranzeigend westlich Plangebiet

#### D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
24.03.2023	17.30 - 18.00	Heiter 15° Weidenblüte	- <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend Mitte Nord von Fichte (Baum 9)

#### E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03.2023	6.30-7.00	heiter SA 13°C nach Regennacht	- Absuche Amphibien: ohne Fund - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend Nordostrand - <b>Bluthänfling</b> Mitte Nahrungssuche an Zufahrt Mitte - <b>Hausperlinge</b> Mitte Nord in Hecke - <b>Star</b> im Überflug N nach S - <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend W

#### F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.04.2023	11.30 - 12.00	7°C klar	- <b>Ringeltauben</b> Ost auf Berg-Ahorn Ahorn revieranzeigend - <b>Ringeltauben</b> Mitte Überflug von Süd nach Nord - <b>Eichelhäher 2x</b> revierstreitig Mitte auf Kiefer Nr.6 - <b>Elster 2x</b> revierstreitig auf Mitte Kiefer Nr.6 - <b>Grünfink</b> Mitte Nordrand revieranzeigend - <b>Amsel</b> Nahrungssuche West auf Rasen - <b>Hausperlinge</b> West in Hecke östlich WE-Grundstück

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.04. 2023	05.30 - 06.00	klar 5°C	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend südwestlich Plangebiet - <b>Buntspecht</b> an Baum Nr.1 Nahrungssuche - <b>Blaumeise</b> Garten Mitte West Nahrungssuche - <b>Gartenbaumläufer</b> an Kiefer Nr.5

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.04. 2023	05.45 - 6.15	6°C klar SA	- <b>Klappergrasmücke</b> westlich Plangebiet revieranzeigend - <b>Ringeltaube</b> auf Baum Nr.4 revieranzeigend - <b>Haussperlinge</b> Nordostrand Plangebiet in Hecke, - <b>Haussperlinge</b> Nordmitte-Rand Plangebiet in Hecke, - <b>Haussperlinge</b> West in Hecke östlich WE-Grundstück - <b>Buntspecht</b> Nahrung suchend in Fichte (Nr.8)

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.04. 2023	05.30 - 06.00	1°C klar Rauhreif SA	- <b>Klappergrasmücke</b> westlich Plangebiet revieranzeigend - <b>Ringeltaube</b> Plangebiet Ost auf Kiefer Nr.3 revieranzeigend - <b>Kohlmeise</b> Nahrung suchend am Ostrand Plangebiet - <b>Nebelkrähe</b> Nahrung suchend Mitte Ost

**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.05. 2023	11.00 - 11.30	25°C heiter bis sonnig	- Absuche Zauneidechse mit Schwerpunkt Westrand und Nordrand sowie Ablagerungen Steine und Holz auf Grundstück Ost: kein Fund - <b>Amsel</b> Nahrung suchend auf WE-Grundstück west

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.05. 2023	08.30 - 09.00	20°C klar	- Absuche Zauneidechsen Schwerpunkt Sonnenplätze neben Refugien: ohne Fund - <b>Sperlinge</b> an/in Hecken am Nordrand Mitte

**L**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.05. 2023	14.00 - 14-30	28°C Heiter-wolkig	- Absuche Zauneidechse: ohne Funde - <b>Elster</b> Nahrung suchend auf Erschließungsweg West - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend von Berg-Ahorn Nr.4 - <b>Sperlinge</b> in Hecke lärmend in Gartengrundstück Mitte - <b>Blaumeise</b> Nahrung suchend in Gartengrundstück Mitte Plangebiet

**M**

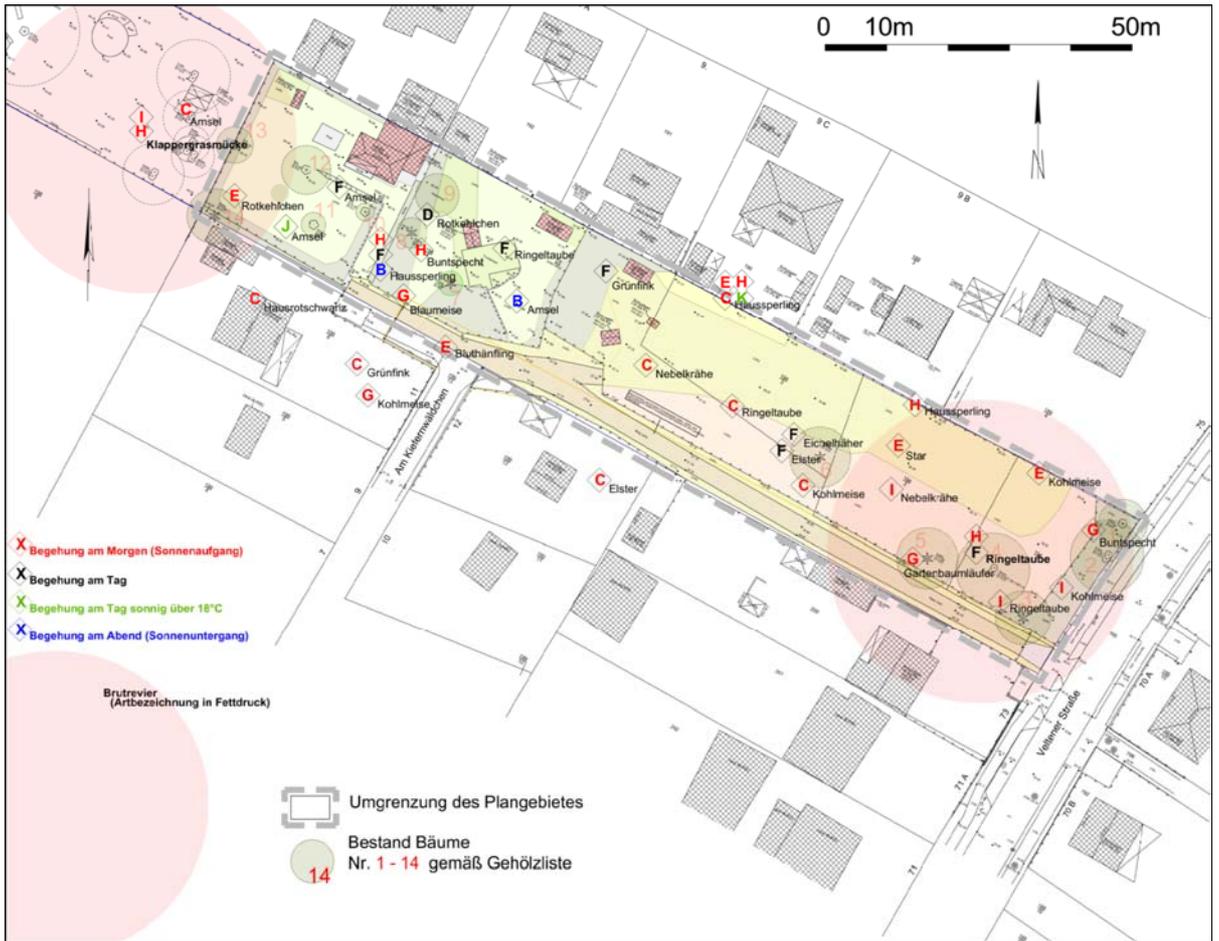
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
23.05. 2023	21.00 - 21.30	18°C windstill	- Absuche <b>Fledermäuse</b> : vereinzelt Flüge zur Nahrungsaufnahme in Lichtung zwischen Bäumen 1, 2 und 4 im Osten Plangebiet, sowie südwestlich Plangebiet über Straße Kiefernwäldchen

**N**

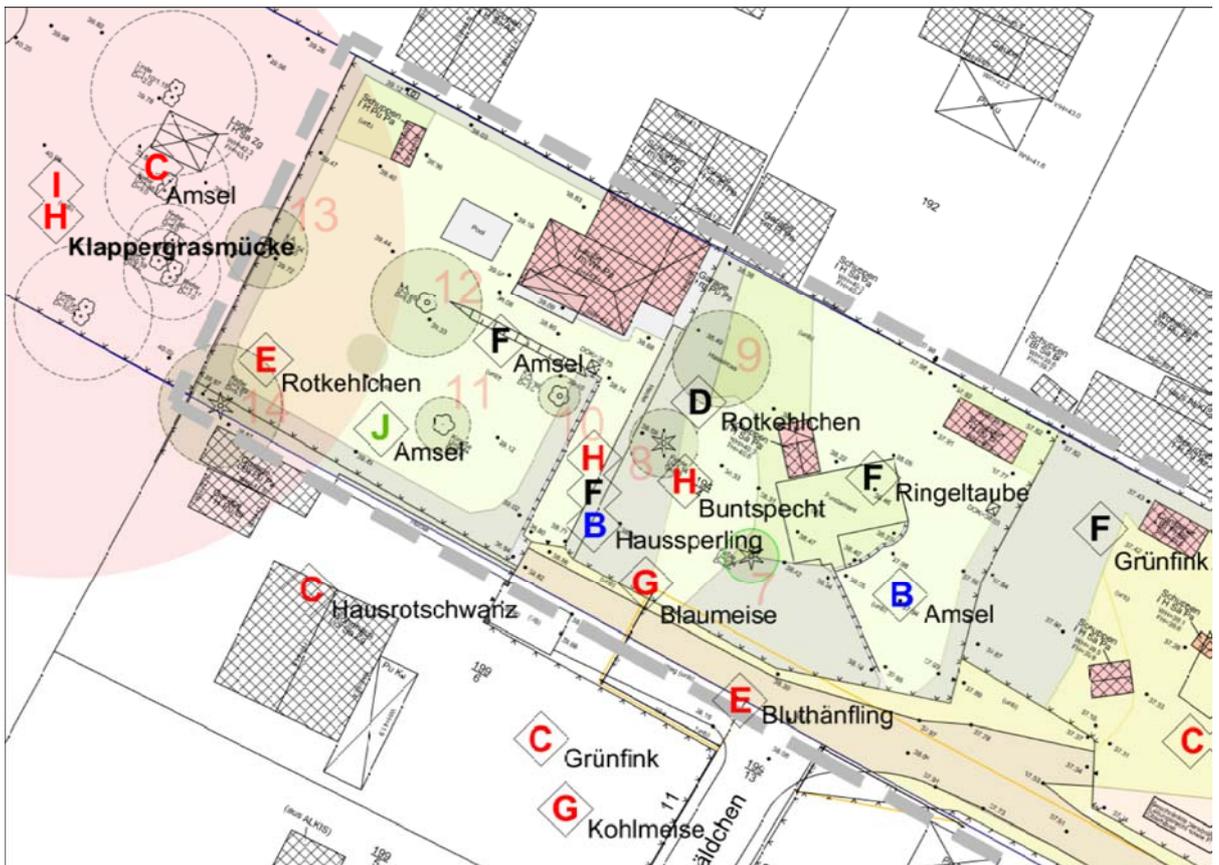
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.06. 2023	21.30 - 22.00	18°C	- Absuche Fledermäuse: keine Nachweise

### A 4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse

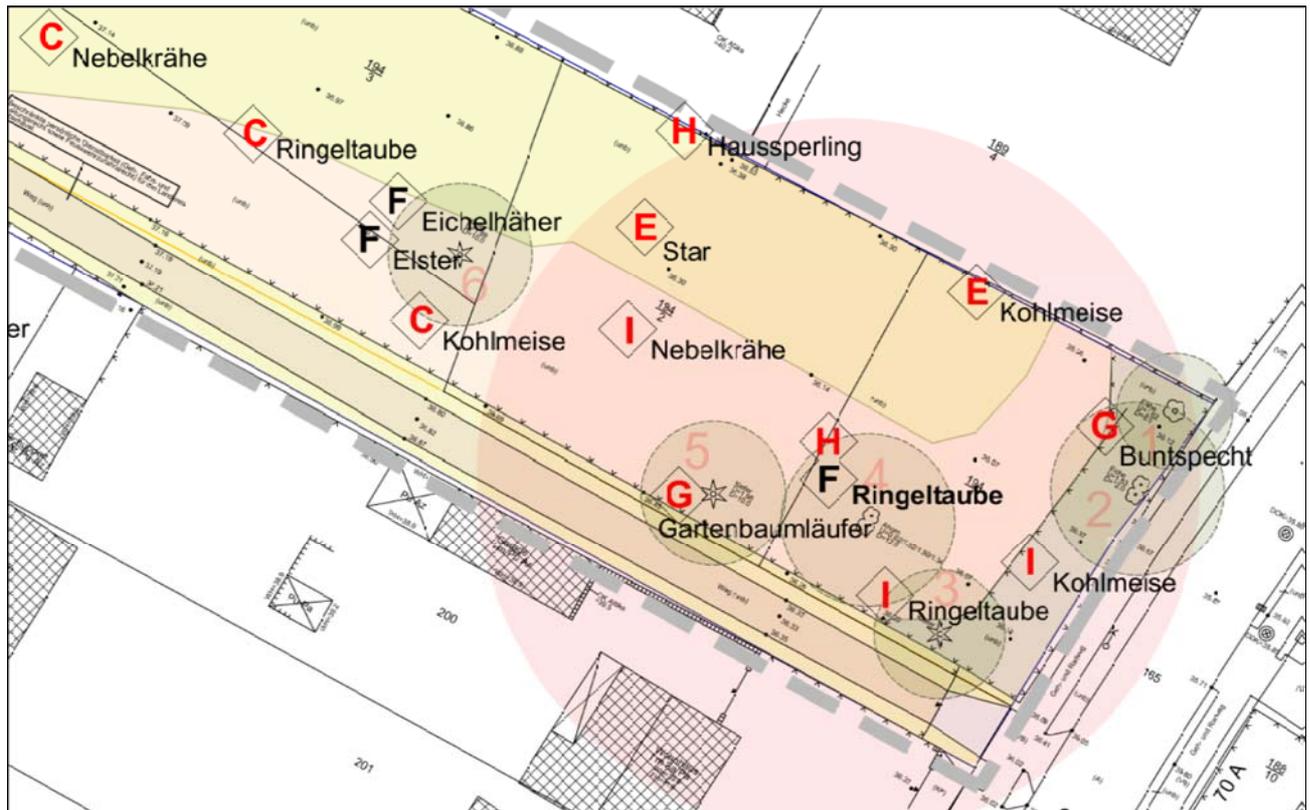
#### Übersicht Untersuchungsgebiet



#### Westteil Untersuchungsgebiet



## Ostteil Untersuchungsgebiet



### A 5. Avifauna

#### A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

##### A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Das Plangebiet und hier insbesondere die vorhandenen Bäume und baulichen Anlagen wurden im Frühjahr 2023 auf vorhandene Hohlräume abgesucht, die als Fortpflanzungsstätte für höhlenbrütende Vögel geeignet sein könnten. Derartige Hohlräume wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt, lediglich am Gebäude des Wochenendgrundstücks im Westen des Plangebietes gibt es Nistkästen für kleinere Höhlenbrüter, die im Jahr 2023 bisher jedoch nicht genutzt waren.

An Höhlenbrütern, die ihre Fortpflanzungsstätten offenbar außerhalb des Plangebietes haben, wurden als Nahrungsgäste festgestellt: **Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Buntspecht, Star, und Haussperling**. Letzter hat seinen häufigen Aufenthalt in den vorhandenen Hecken am Nordrand des Plangebietes und im Bereich der Gartenbrache in der Mitte (West) des Plangebietes. Die Fortpflanzungsstätten der Haussperlinge sind vermutlich unter Dachsteinen der benachbarten teils bereits älteren Siedlungshäuser. Die Taubenhaltung im an die Gartenbrache angrenzenden Bereich sorgt vermutlich für anlockende Fütterung.

##### A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Über dem Ostteil des Plangebietes im Umfeld des **großen Berg-Ahorn (Baum Nr.4)** wurden bei den Erfassungen 2023 **Ringeltauben** mit **mehrfach revieranzeigendem Verhalten** festgestellt (Gesang, Balzflug).

Ein bereits zerfallendes **Altneest** von Offenbrütern wurde im Frühjahr 2023 im Robinienaufwuchs in der Mitte des Plangebietes festgestellt. Hier hatte vermutlich im Vorjahr die Ringeltaube gebrütet.

Weitere Niststandorte von Offenbrütern wurden bei den Erfassungen 2023 nicht festgestellt.

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes, aber auch zwischen den vorhandenen Parzellen gibt es mit den dort vorhandenen Hecken und Koniferen für kleinere Offenbrüter geeignete Gehölzstrukturen.

Im Westen und Süden grenzt lockere Siedlungs- und Wochenendhausbebauung mit mittlerem und hohem Mischgehölzbestand an. Von dort her wurden außerhalb des Plangebietes (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) folgende Offenbrüter festgestellt: **Klappergrasmücke, Grünfink, Bluthänfling, Elster, Amsel, Ringeltaube**.

Innerhalb des Plangebietes wurden **Ringeltaube, Elster, Nebelkrähe, Eichelhäher und Grünfink** als Nahrungsgast festgestellt.

### A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf das **Rotkehlchen** wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter festgestellt. Das Rotkehlchen wurde jedoch nur 2x im Westteil des Plangebietes gesehen, 1x davon mit revieranzeigendem Verhalten.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Im Plangebiet gibt es mehrere temporäre Katzenreviere. Fuchs und Waschbär sind von Anwohnern oft festgestellte Gäste. Der Prädatordruck ist offensichtlich hoch.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern innerhalb oder außerhalb des Plangebietes.

### A 5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es im Bereich der vielen kleinen Nebengelasse, Baustoff- und Schrott-Ablagerungen vor allem im Osten des Plangebietes 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 ansonsten übersichtlichen Plangebiet festgestellt. Die vorliegende Planung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern außerhalb des Plangebietes.

### A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende 14 Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Westteil vor allem in Laubhumus und auf Scherrasen nach Regen	Häufiger Nahrungsgast in den Gartenbrachen, revieranzeigendes Verhalten von westlich außerhalb UG
Hausrotschwanz	Nachbarhaus Südwest vom Giebel aus	revieranzeigendes Verhalten
Haussperling	Hecken Nord Mitte, Nord Ost, und Hecke SW,	Oft schwarmweise in den Hecken an den Grundstücksrändern, oft im Umfeld des nördlichen Nachbargrundstücks (Taubenhaltung) – im Plangebiet häufiger Nahrungsgast
Blaumeise	West	Nahrungsgast
Bluthänfling	West an Straße „Kiefernwäldchen“	Nahrungsgast
Klappergrasmücke	Westlich außerhalb aus hohen Gehölzen	Ausdauernd revieranzeigend
Kohlmeise	Ostteil 2x außerhalb nordöstlich außerhalb südwestlich	häufiger Nahrungsgast revieranzeigend revieranzeigend
Rotkehlchen	Westteil in Sträuchern Westteil in Sträuchern	Nahrungsgast Nahrungsgast
Grünfink	Südwestlich außerhalb Plangebiet Mitte Nord Plangebiet	Revieranzeigend Nahrungsgast
Nebelkrähe	Offenflächen Mitte Plangebiet	Nahrungsgast
Elster	Bei Kiefer Nr.6	Nahrungsgast
Eichelhäher	Bei Kiefer Nr.6	Nahrungsgast
Gartenbaumläufer	Ost an Kiefer Nr.5	Nahrungsgast
Buntspecht	Ost an absterbender Eiche West an Fichte	Nahrungsgast Nahrungsgast

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

Im Plangebiet, vermutlich in der Baumkrone von Baum Nr. 4, brütet die Ringeltaube, die hier in 2023 mehrfach mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt wurde.

Art	Verortung	Verhalten
Ringeltaube	Krone Baum Nr. 4	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. kolonieartig 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 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)

---

Über dem Ostteil des Plangebietes im Umfeld des **großen Berg-Ahorn (Baum Nr.4)** wurden bei den Erfassungen 2023 **Ringeltauben mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten** festgestellt (Gesang, Balzflug).

Falls Eingriffe in den Baum Nr. 4 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)

---

Über dem Ostteil des Plangebietes im Umfeld des großen Berg-Ahorn (Baum Nr.4) wurden bei den Erfassungen 2023 Ringeltauben mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten festgestellt (Gesang, Balzflug).

Ein bereits zerfallendes Altnest von Offenbrütern wurde im Frühjahr 2023 im Robinienaufwuchs in der Mitte des Plangebiets festgestellt. Hier hatte vermutlich im Vorjahr die Ringeltaube gebrütet.

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 Jahr 2023 wurde revieranzeigendes Verhalten der Ringeltaube an **Baum Nr. 4** festgestellt.

Im Plangebiet wurden bei den Arterfassungen 2023 keine weiteren Niststätten von Frei-, Nischen- oder Bodenbrütern festgestellt. Im Plangebiet wurde ein Nistkasten für kleinere Meisenarten festgestellt, der jedoch in 2023 nicht genutzt war.

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. 4 (Berg-Ahorn)** 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. 4 als „zu erhalten“

Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 4 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:

#### **IV. 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. Röhrchte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrchte 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 im Westteil des Plangebietes und Lagerflächen von Schrott, Böden und Baustoffen im Ostteil des Plangebietes) 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 lediglich 1x vereinzelte Flug-Aktivitäten 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 nur vereinzelt fliegende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse als Winterquartier / Sommerquartier / Wochenstuben.**

### **A 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse**

---

Im Jahr 2023 wurden im Untersuchungsraum nur vereinzelt fliegende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse als Winterquartier / Sommerquartier / Wochenstuben. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

In den Folgejahren könnten sich in 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:

#### **IV. 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 Ostrand des Plangebietes und dort lagernde Holzstapel auf Hinweise nach **Amphibien** abgesucht. 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. 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.

Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen angrenzend an die Veltener Straße.

### **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. 4 (Berg-Ahorn)** 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. 4 als „zu erhalten“  
Durch die Vermeidung der Fällung von Baum Nr. 4 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:

**IV. 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 16.11.2023 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. 87/2023 „Wohngebiet westlich Veltener Straße-Am Kiefernwäldchen“ 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)
- Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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](http://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](http://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 (HOFF-MANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022)

**Bebauungsplan Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“**  
**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(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

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

---

**2.1 Grundflächenzahl** (§9 Abs.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 m<sup>2</sup> 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) 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 zur Veltener Straße 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  $\geq 50$  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 der Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 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.

(4) 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.

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

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bauamt - OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen angrenzend an die Veltener Straße.

## **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.

## **III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

---

- (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

## **IV. 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. 87/2023  
„Wohnbebauung westlich Veltener Straße – Am Kiefernwäldchen“, 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**

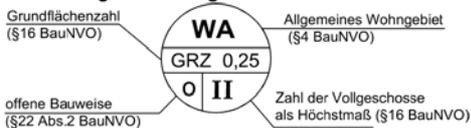
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**Immi 1** Flächen für Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 7 Abs. 1 und 2

**Immi 2** Flächen für Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 7 Abs. 1, 2 und 3

**Erläuterung der Nutzungsschablone**



**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 Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung  
vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe

vorh. Böschung / vorh. Mauer

vorh. Geländehöhe in m über NHN 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.

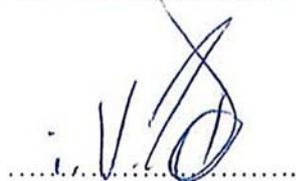
### § 6 Ordnungswidrigkeiten

- (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

## Anlage



### **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 weiterte 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-