



Gemeinde Oberkrämer

Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz



Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

hierzu gehört:

Teil 2/2 Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz



Satzung
April 2024

Gemeinde Oberkrämer	Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser:	Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916 Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
Plangrundlage:	Amtlicher Lage- und Höhenplan Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Matthias Noffke, Dipl.-Ing. Bert Berteit Berliner Straße 64 A 16540 Hohen Neuendorf
Fotos:	Planungsbüro Ludewig GbR 2018, 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil 1/2 Begründung des Bebauungsplanes	6
1. Lage des Plangebietes	6
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
1.3.1 Plangebiet gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	8
1.3.2 Anpassung der Abgrenzung des Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	8
2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis	9
2.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	9
2.2 Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit sowie zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten am Regionalbahnhalt пункт Vehlefanz	9
2.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz	10
3. Übergeordnete Planung	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	13
3.2 Regionalplanung	16
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	16
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	17
3.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz	18
4. Bisherige kommunale Planungen und informelle Planungen für den Bereich des Plangebietes	19
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	19
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	20
4.3 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	20
4.3.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz	20
4.3.2 Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung	27
4.4 Informelle Planung - Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR	27
5. Bestand im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 und dessen Umgebung	30
5.1 Übersicht Bestand	31
5.2 Bestand im Plangebiet – Fotodarstellung und Erläuterung	31
5.2.1 Ehemalige Sauenanlage	31
5.2.2 Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen	37
5.2.3 Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Am Sportplatz	38
5.2.4 Südöstlicher Teil des Koppehofs	39
5.2.5 Gräben im Plangebiet	42
5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	46
5.3.1 Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Halt пункт Vehlefanz, ehemaliges Bahnwärterhaus und Sportplatz am Bahnhof	46
5.3.2 Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz	49
5.3.3 Wohnbebauung am Koppehof	49
5.3.4 Wohnbebauung nördlich des Koppehofs	50
5.3.5 Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg	51
5.3.6 Frühere Schäferei südlich des Schäferweges	52
6. Vorhandene Erschließung	53
6.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung	53
6.1.1 Übersicht äußere straßenseitige Erschließung des Plangebietes	53
6.1.2 Schäferweg (teilweise im Plangebiet)	54
6.1.3 Straße Koppehof (teilweise im Plangebiet)	55
6.1.4 Straße Am Sportplatz	57
6.1.5 Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)	57
6.1.6 Lindenallee (Landesstraße L 17)	58
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	58
6.3 Ruhender Verkehr	58
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	58
6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	58
6.6 Abfallentsorgung	64

7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	64
7.1	Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg	
7.1.1	Städtebauliches Gesamtkonzept- Überblick	64
7.1.2	Geplante Erschließung im Gesamtbereich Schäferweg westlicher Teil bis Haltepunkt Regionalbahn	65
7.1.3	Verbesserung der Erschließung und der Verkehrssicherheit am Gemeinbedarfsstandort Vehlefanz (Grundschule, Kita, Hotz, Sport)	66
7.1.4	Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung	68
7.1.5	Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen und Gemeinbedarfsflächen Grundschul- und Sport- Campus Vehlefanz	71
7.1.6	Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz	72
7.1.7	Fläche für sportliche Zwecke im parallel in Aufstellung befindlichen BP 80/2021 zur Erweiterung des Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz	73
7.1.8	Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz	74
4.1.9	Weiterentwicklung der geplanten Wohnnutzungen	75
7.1.10	Grünräumliches Konzept	76
7.2.	Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 82/2022	77
7.2.1	Planungskonzept BP 82/2022 und geplante innere Erschließung	77
7.2.2	Haupterschließung mit Anschluss an die Bärenklauer Straße	79
7.2.3	Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise zur benachbarten Bahnlinie	80
7.2.4	Mögliche Verlängerung der Haupterschließung bis zum Schäferweg	84
7.2.5	Geplanter Anschluss an den Schäferweg über die Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage	84
7.2.6	Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug)	85
7.2.7	Verlängerung Straße am Sportplatz ohne Durchfahrt	85
7.2.8	Geplanter Ausbau Schäferweg	85
7.2.9	Ruhender Verkehr (Stellplätze, Parken und Halten)	87
7.2.10	Konzept Wohngebietsflächen	87
7.2.11	Konzept Grünflächen	89
7.2.12	Konzept Niederschlagsentwässerung	91
7.3	Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	95
7.4	Planungsalternativen	96
7.4.1	Planungsalternative: Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan	96
7.4.2	Planungsalternative: Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	98
7.4.3	Planungsalternativen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten	99
7.4.4	Planungsalternative: Verzicht auf Durchfahrt an der Grabenquerung Elsgraben (Zufahrt ehemalige Sauenanlage)	101
7.4.5	Planungsalternative: Erschließung über die Straße Am Sportplatz	103
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	104
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	104
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	104
8.2.1	Grundflächenzahl	104
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	106
8.3	Geschossflächenzahl	106
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	107
8.4.1	Bauweise	107
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	107
8.5	Mindestgrundstücksgröße	108
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	108
8.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	109
8.8	Geplante Straßenverkehrsflächen	109
8.9	Flächen für die Ver- und Entsorgung	110
8.10	Geplante Grünflächen	110
8.10.1	Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz	110
8.10.2	Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung	111
8.10.3	Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben	111
8.11	Baumschutz und -ausgleich - Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand	112
8.11.1	Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung und Hinweise zum Baumschutz	112
8.11.2	Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen	113
8.11.3	Baumschutz - Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen im Wohngebiet WA	114
8.11.4	Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG westlich des Tränkegrabens	115
8.11.5	Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche	115

8.12	Ausgleich und Vermeidung von Versiegelung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen WA und privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)	116
8.12.1	Ausgleich für zusätzlich geplante Versiegelungen - Anpflanzen von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen	117
8.12.2	Ausgleich für zusätzlich geplante Versiegelungen - Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf den geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und Wohngebietsfläche	117
8.12.3	Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW), durchschlupffähige Einfriedungen	119
8.12.4	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	120
8.13	Ausgleich und Vermeidung von Versiegelung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen	120
8.13.1	Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung	120
8.13.2	Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (UG)	120
8.13.3	Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz	121
8.14.	Zugeordnete Ausgleichsfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 (Streuobstwiese)	121
8.15.	Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG (Artenschutz)	123
8.16	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	124
8.17	Festsetzung von Höhe	129
8.18	Nachrichtliche Übernahmen	128
8.18.1	Nachrichtliche Übernahme der Gräben im Plangebiet als Wasserflächen	128
8.18.2	Nachrichtliche Übernahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung	128
9.	Flächenbilanz	130
10.	Durchführung der Planung	130
11.	Auswirkungen der Planung	130
11.1	Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	130
11.2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich	132
11.2.1	Vorbemerkungen	132
11.2.2	Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP 82/2022	132
11.2.2	Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet BP 82/2022	132
Rechtliche Grundlagen, Quellen		134
Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof " OT Vehlefanzen		136
	Textliche Festsetzungen	136
	Planzeichnung	143
	Planzeichenerklärung	144
Anlage		145
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	145
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	150

Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

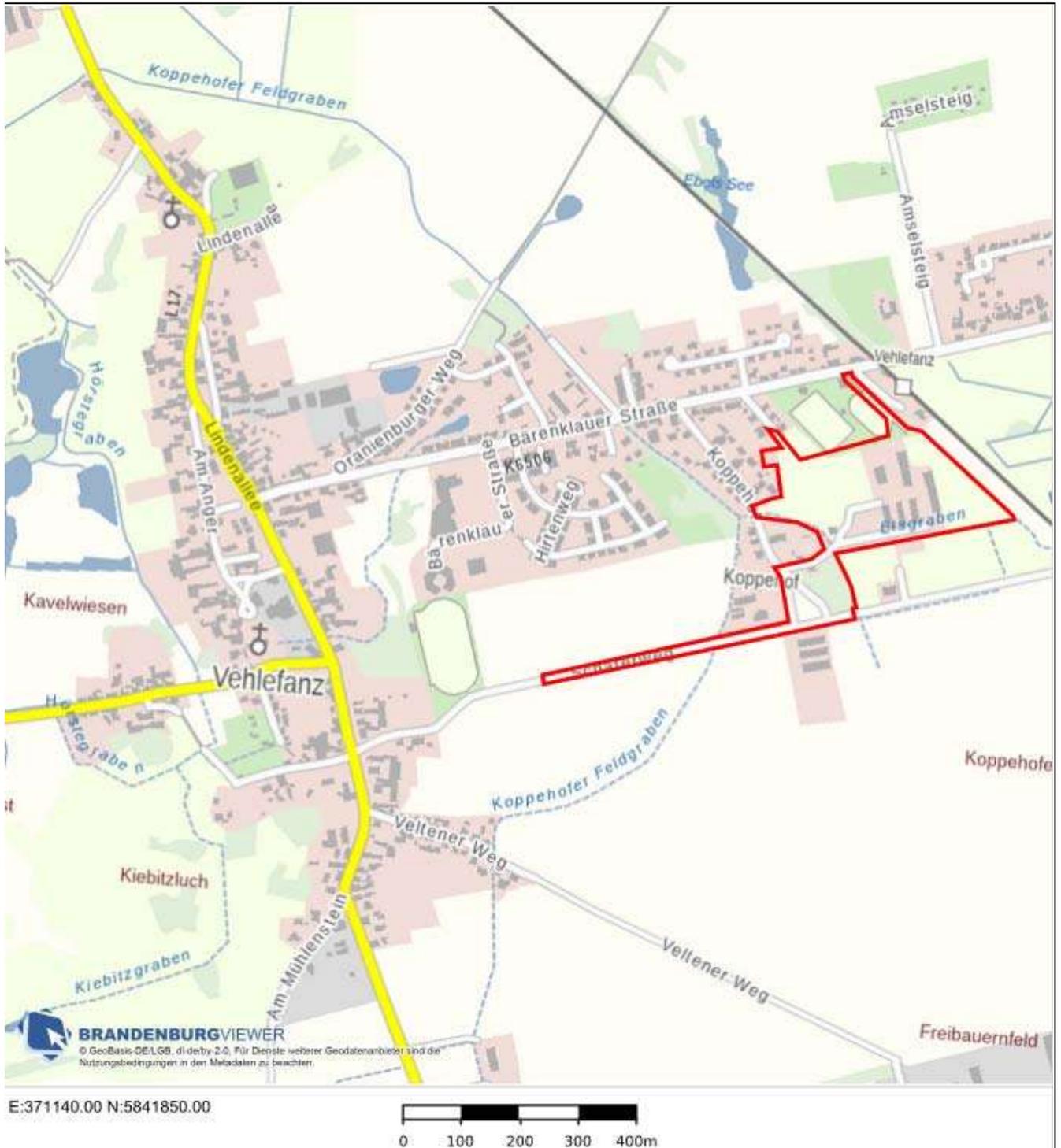
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.255 Einwohner (02.01.2024). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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 Vehlefanz mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes

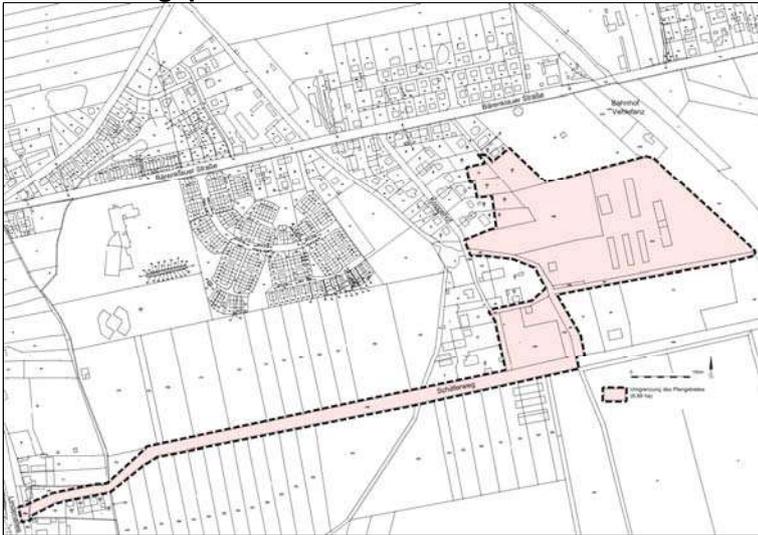
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Südosten des OT Vehlefanz zwischen Schäferweg, Koppehof und dem Haltepunkt der Regionalbahn.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt Vehlefanz einschließlich der Anschlussflächen an das weitere Siedlungsgebiet sowie eine Anschlussfläche zwischen ehemaliger Sauenanlage und Bärenklauer Straße auf der bisherigen Sportfläche (Leichtathletik) am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn und eine Teilfläche des Schäferweges von der geplanten Einmündung der Haupterschließung des Bebauungsplangebietes 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3.1 Plangebiet gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

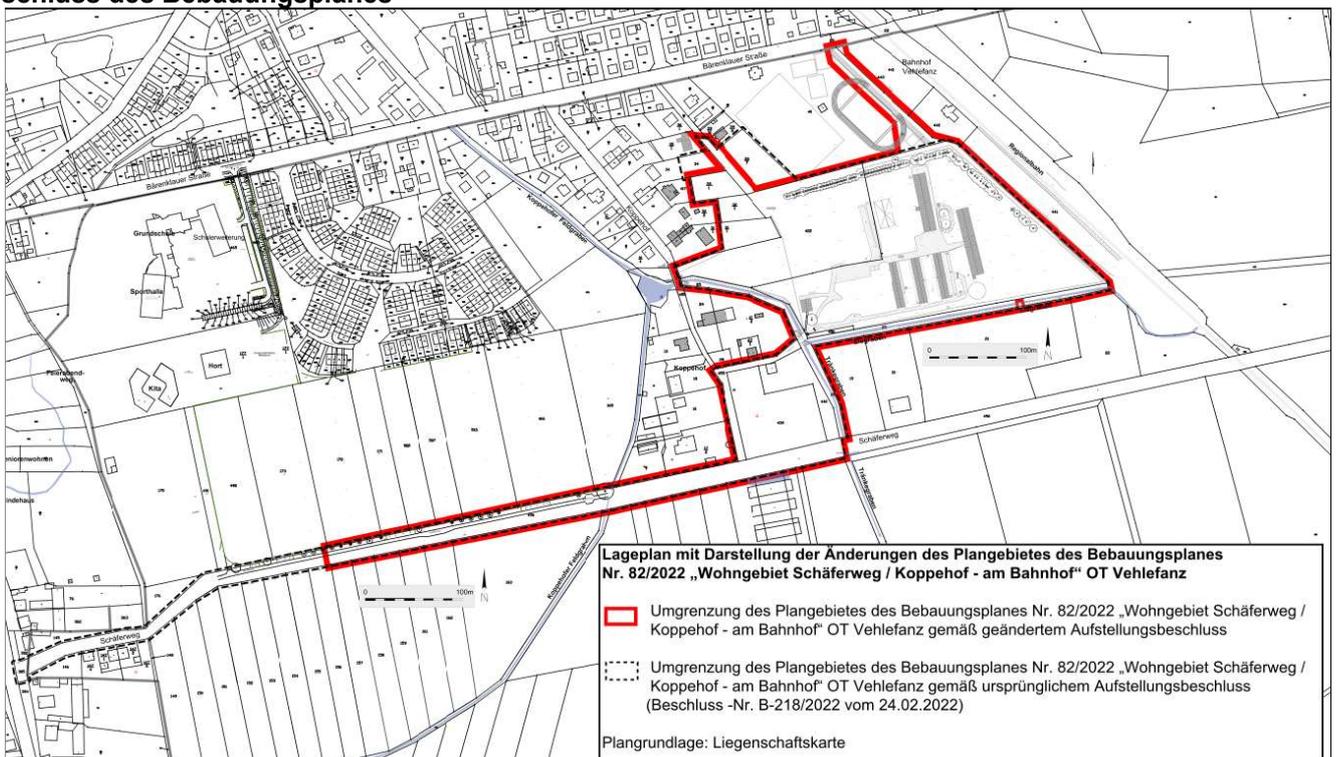
Das Plangebiet umfasste gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes in der Gemarkung Vehlefanz:

- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz (Flur 9 Flst. 422, 456, 493);
- Brachflächen in Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ (Flur 9 Flst. 39/7, 34 tw., 33/1, 32/1, 31/1 tw.)
- teilweise landwirtschaftlich bebaute und im Übrigen brach liegende Flächen zwischen Koppehof und Schäferweg (Flur 9 Flst. 439, 440) sowie die südliche Teilfläche der Straße „Koppehof“ (Flur 9 Flst.455 tw.)
- Teile des Tränkegrabens und des Elsgrabens östlich von Koppehof (Flst. 25)
- eine Teilfläche des Schäferweges von der Einmündung in die Lindenallee bis zur Querung Tränkegraben (Flur 9 Flst.496 tw. und Flur 3 Flst.385 tw.)

Das Plangebiet hatte gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,66 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt.

1.3.2 Anpassung der Abgrenzung des Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des angepassten Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Vehlefanf:

- die östliche Teilfläche der Sportanlage am Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefanf zwischen bisheriger Sauenanlage und Bärenklauer Straße (Flur 9 Flst. 40 tlw. und 443 tlw.)
- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltelpunkt Vehlefanf (Flur 9 Flst. 422, 456, 493);
- Brach- und Gartenflächen in Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ (Flur 9 Flst. 39/7 tlw., 33/1, 32/1, 31/1 tlw.)
- teilweise landwirtschaftlich bebaute und im Übrigen brach liegende Flächen zwischen Koppehof und Schäferweg (Flur 9 Flst. 439, 440) sowie die südliche Teilfläche der Straße „Koppehof“ (Flur 9 Flst.455 tlw.)
- einen Teil des Tränkegrabens und des Elsgrabens östlich von Koppehof (Flst. 25)
- eine Teilfläche des Schäferweges von der Einmündung der geplanten Erschließung von Bebauungsplangebiet 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben (Flur 9 Flst.496 tlw.)

Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 7,79 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis

2.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Am 24.02.2022 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wie folgt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.82/ 2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefanf.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanf Flur 9 die Flurstücke 422, 456, 493, 39/ 7, 34 tlw., 33/1, 32/ 1, 31/1 tlw., 439, 440, 455 tlw., 25, 496 tlw. und in der Flur 3 das Flurstück.385 tlw..

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,66 ha. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Städtebaulichen Rahmenplans „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (November 2018), der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes ist. Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltelpunkt der Regionalbahn in Vehlefanf zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein - und Mehrfamilienhäuser*
- *Sicherung der Erschließung, insbesondere*
- *Festsetzung des Schäferweges im Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit dem Ziel der Nutzung als kommunale Erschließungsstraße*
- *Festsetzung der für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an den Schäferweg im Bereich Koppehof*
- *planerische Sicherung der Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet und des Abflusses in die Vorflut (Elsgraben, Tränkegraben, Koppehofer Feldgraben)*
- *Festsetzung von Grünflächen für die öffentliche Nutzung sowie zu m Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

*Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigten aber noch nichtwirksamen geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer.**

Gemäß § 2 (4) Bau GB wird für den aufzustellenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. und § 1a Bau GB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die sich aus dem Planvorhaben ergebenden Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und Erschließung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

*Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich wirksam geworden.

In der Anlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wurden Ziel und Zweck der Planung näher ausgeführt (siehe hierzu auch nachfolgend unter 4.6):

2.2 Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit sowie zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten am Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefanf

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanf und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden die Planungsziele und das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022** wie folgt geändert:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt, den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 gefassten Beschluss -Nr. B-218/2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanf wie folgt zu ändern:

Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanf, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan
- *Flurstücke 40 und 443 (beide teilw.)*

Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan

- Flurstück 39/7 (teilw.)
- Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.)
- Flurstück 34 (teilw.)
- Flurstück 25 (teilw.)

Das **Plangebiet** umfasst somit die Fläche der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt Vehlefanz einschließlich der Anschlussflächen an das weitere Siedlungsgebiet sowie eine Anschlussfläche zwischen ehemaliger Sauenanlage und Bärenklauer Straße auf der bisherigen Sportfläche (Leichtathletik) am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn und eine Teilfläche des Schäferweges von der geplanten Einmündung der Haupterschließung des Bebauungsplangebietes 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben.

Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Vehlefanz:

- die östliche Teilfläche der Sportanlage am Regionalbahnhalttepunkt Vehlefanz zwischen bisheriger Sauenanlage und Bärenklauer Straße (Flur 9 Flst. 40 tlw. und 443 tlw.)
- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz (Flur 9 Flst. 422, 456, 493);
- Brach- und Gartenflächen in Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ (Flur 9 Flst. 39/7 tlw., 33/1, 32/1, 31/1 tlw.)
- teilweise landwirtschaftlich bebaute und im Übrigen brach liegende Flächen zwischen Koppehof und Schäferweg (Flur 9 Flst. 439, 440) sowie die südliche Teilfläche der Straße „Koppehof“ (Flur 9 Flst. 455 tlw.)
- einen Teil des Tränkegrabens und des Eisgrabens östlich von Koppehof (Flst. 25)
- eine Teilfläche des Schäferweges von der Einmündung der geplanten Erschließung von Bebauungsplangebiet 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben (Flur 9 Flst. 496 tlw.)

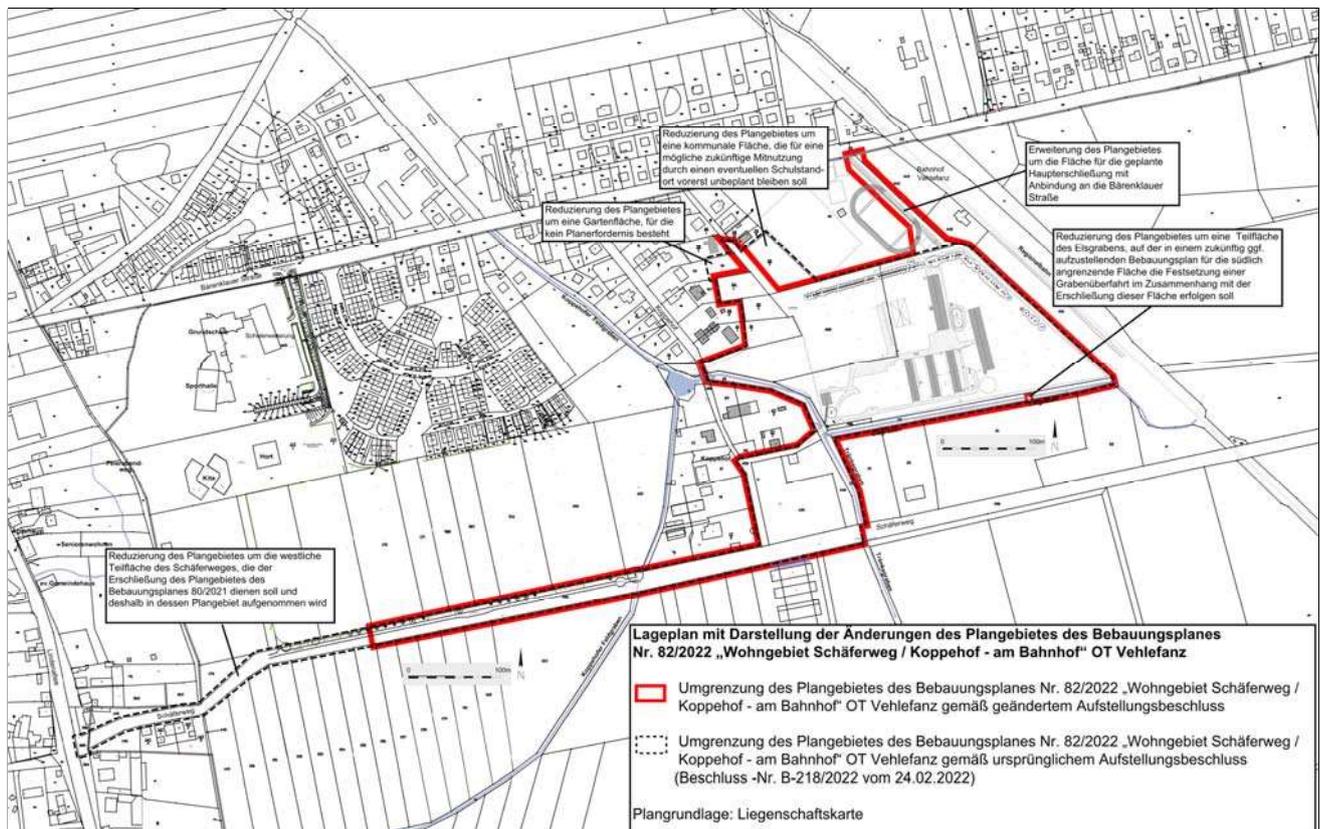
Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,01 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die **Planungsziele** werden wie folgt ergänzt:

- **Sicherung der Erschließung, insbesondere**
- planerische Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine festzusetzende öffentliche Straßen mit Anbindung an die Bärenklauer Straße bei Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind

2.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz

Lageplan mit Darstellung der Änderungen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz



➤ **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan, Ergänzung der Planungsziele**

- **Flurstücke 40 und 443 (beide teilw.):** Erweiterung des Plangebietes um die Fläche für die geplante Haupterschließung mit Anbindung an die Bärenklauer Straße



Hierzu Ergänzung der Planungsziele:

Die **Planungsziele** werden wie folgt ergänzt:

- **Sicherung der Erschließung, insbesondere**
 - *planerische Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine festzusetzende öffentliche Straße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße bei Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind*

Begründung: Die Erweiterung des Plangebietes erfolgt, um die planungsrechtliche Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine Anbindung an die Bärenklauer Straße zu ermöglichen.

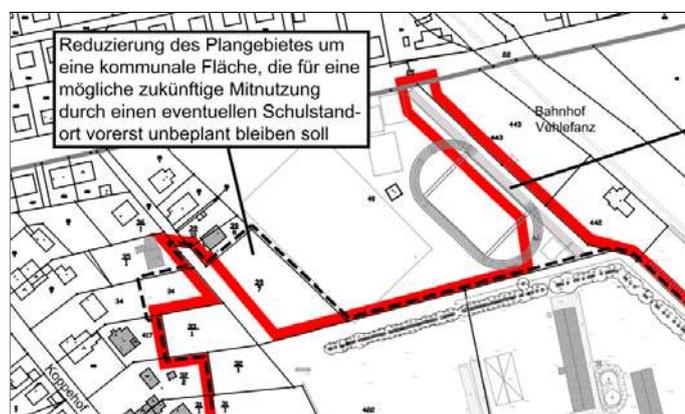
Die Haupterschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße hat sich zur Berücksichtigung der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit als erforderlich erwiesen, die im Zusammenhang mit der Präsentation der ersten Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 vorgetragen wurden.

Durch die Haupterschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße wird gewährleistet, dass sich aus der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Störungen durch eine wesentliche Zunahme von Verkehr in der Straße Koppehof ergeben.

Zugleich kommt die geplante straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Regionalbahnhaltdepotpunktes Vehlefanzen zu Gute.

➤ **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan**

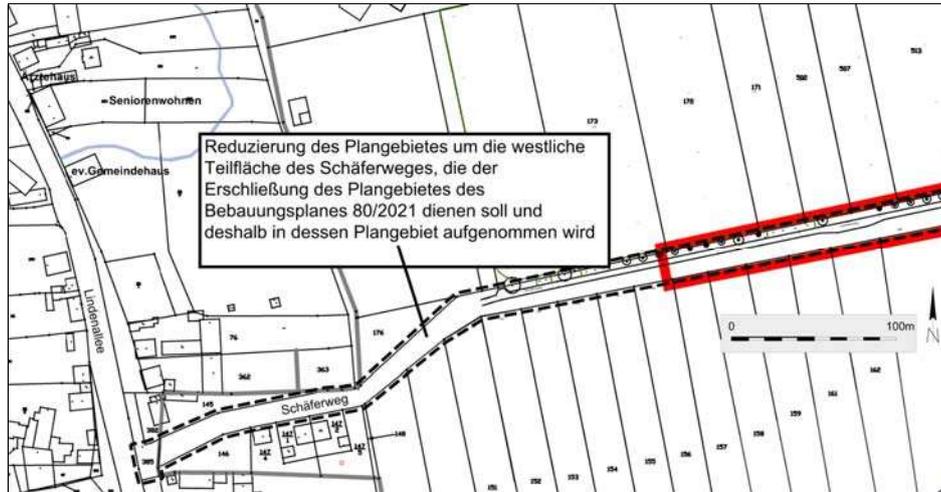
- Flurstück 39/7 (teilw.):** Reduzierung des Plangebietes um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftig Mitnutzung durch einen eventuellen Schulstandort vorerst unbeplant bleiben soll



Begründung: Mit der Herausnahme der betreffenden Fläche aus dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen auf diesem Grundstück keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die die zukünftige bauliche Nutzung festlegen. Somit steht das Grundstück für eine Einbeziehung in eine zukünftige städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Regionalbahnhaltdepotpunktes Vehlefanzen zur Verfügung.

Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.):

Reduzierung des Plangebietes um die westliche Teilfläche des Schäferweges, die der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 80/2021 dienen soll und deshalb in dessen Plangebiet aufgenommen wird



Begründung: Da die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 nun nicht mehr, wie ursprünglich geplant, über den Schäferweg, sondern über eine straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße erfolgen soll, ist es für den Bebauungsplan 82/2022 nicht mehr erforderlich, dass die Anbindung des Schäferweges an die Lindenallee in dessen Plangebiet liegt. Stattdessen ist der betreffende Abschnitt des Schäferweges als Haupterschließung für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 von Bedeutung und soll in dessen Geltungsbereich aufgenommen werden.

- **Flurstück 34 (teilw.):** Reduzierung des Plangebietes um eine Gartenfläche, für die kein Planerfordernis besteht



Begründung: Im rückwärtigen Teil des von der Straße Koppehof erschlossenen und bebauten Wohnbaugrundstücks soll die vorhandene Nutzung als Wohngarten beibehalten werden. Deshalb besteht auf diesem Grundstück kein Planerfordernis.

- **Flurstück 25 (teilw.):** Reduzierung des Plangebietes um eine Teilfläche des Elsgrabens, auf der in einem zukünftig ggf. aufzustellenden Bebauungsplan für die südlich angrenzende Fläche die Festsetzung einer Grabenüberfahrt im Zusammenhang mit der Erschließung dieser Fläche erfolgen soll.



Begründung: Im Falle der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens ist eine straßenseitige Anbindung dieser Fläche an das Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vorgesehen. Im Bebauungsplan 82/2022 ist hierfür die Festsetzung entsprechender öffentlicher Straßenverkehrsflächen bis an die Plangebietsgrenze geplant.

Eine bauliche Querung des Elsgrabens wird jedoch erst dann erforderlich, wenn die bauliche Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens tatsächlich erfolgt. Deshalb soll diese Grabenquerung auch erst in Verbindung mit der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens planerisch vorbereitet und entsprechend realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche für diese zukünftige Grabenquerung des Elsgrabens aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 ausgenommen.

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. 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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 05.05.2022 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Planvorhaben mit:

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

Erläuterungen

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion einer ehemaligen Sauenanlage zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und zählt somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt und ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich ist.

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.

Hinweise

- *Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. (...)*

Berücksichtigung: Die für die Planung relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden nachfolgend aus den o. g. Rechtsgrundlagen ermitteln und die Berücksichtigung der Ziele und angemessene abwägende Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der vorliegenden Planung werden nachfolgend dargelegt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit E-Mail vom 06.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung für den o. g. Bebauungsplan zu erkennen. Wie in unserer Stellungnahme vom 05.05.2022 mitgeteilt, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und zählt somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt und ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich ist.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit E-Mail vom 5.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

in unseren Stellungnahmen vom 05.05.2022 und 06.02.2023 (als E-Mail) haben wir mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt und somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR) zählt. Die Inhalte der Stellungnahmen vom 05.05.2022 und 06.02.2023 gelten weiterhin. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

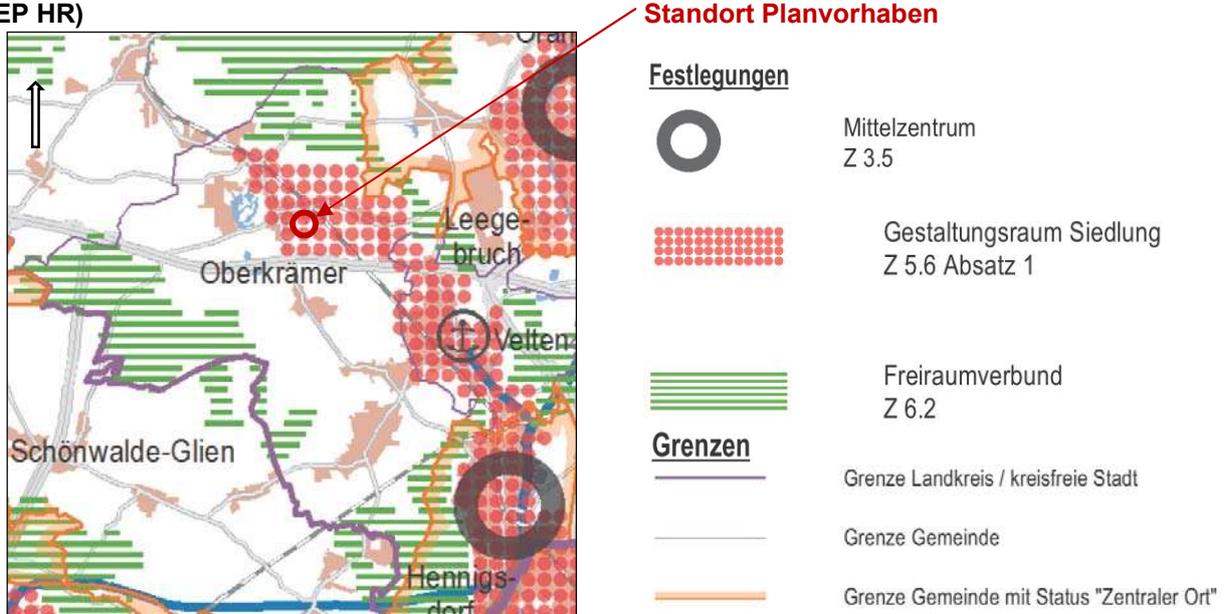
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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 Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Der Standort des Planvorhabens liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1.

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



- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungachsen

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

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

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

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

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

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

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

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

(...)

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

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

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer früheren Sauenanlage sowie weitere baulich vorgenutzte Fläche und hat Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich des Regionalbahn-Haltepunktes Vehlefanzen. Am Bahnhof Vehlefanzen befindet sich auch ein Haltepunkt von Regionalbuslinien. Somit entspricht die vorliegende Planung auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** (Erschließung durch schienengebundenen und weiteren ÖPNV)

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

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

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

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

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

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

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

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

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

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

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet bauliche vorgenutzte Flächen umfasst, wird mit der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Entwicklungen vermieden.

Das Plangebiet umfasst eine geplante Baugebietsfläche, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP-HR als Entwicklungsraum Siedlung und im Flächennutzungsplan Oberkrämer als Wohnbaufläche dargestellt ist. Durch Beseitigung der vorhandenen Bebauung und großflächigen Versiegelungen sowie durch geplante Pflanzmaßnahmen flächiger Gehölzstrukturen kann ein Teil der im Plangebiet geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes geplant.

Die vorliegende Planung bereitet keine Zerschneidung des Landschaftsraumes oder des Biotopverbundes vor.

Da mit der vorliegenden Planung für die geplanten baulichen Nutzungen keine hochwertigen oder geschützten Biotope in Anspruch genommen werden und die auf Grund der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden sollen, wird den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen.

Durch 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 Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Wegen des im Plangebiet vorhandenen Lehmbodens erfolgt auch bisher eine teilweise Entwässerung des Plangebietes über den Tränkegraben und Elsgraben. Im Plangebiet sind Flächen für die Retention von Niederschlagswasser geplant, sodass eine sichere Rückhaltung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bei Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.

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 und weitere einschlägige gesetzliche Regelungen 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.

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)

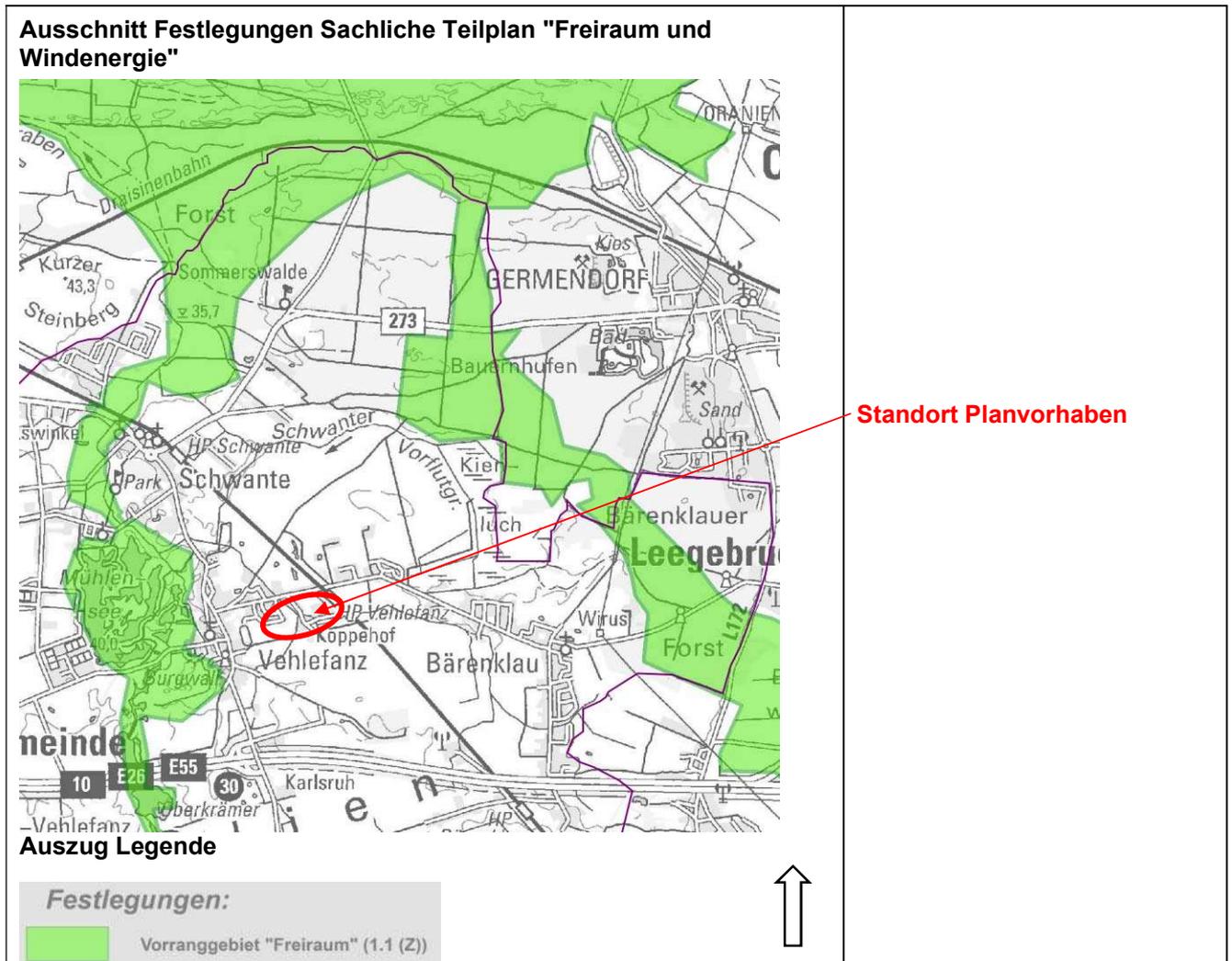
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

(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 dient der Stärkung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz**. Sie entspricht somit dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte". Die Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 05.04.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

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 Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 8,7 ha großen Fläche im Südosten der Ortslage Vehlefanz als Wohngebiet sowie Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" zum Inhalt. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 90 Wohneinheiten als zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.

Der Ortsteil Vehlefanz übernimmt 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.). Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Insofern ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung der Bündelungsfunktion.

3.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Neuruppin** teilte mit Schreiben vom 16.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren des Dienstsitzes Neuruppin betroffen. Es liegen auch keine Anträge auf Bodenordnung vor.

Das Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz, Verf.-Nr.: 500119 ist von den o. g. Planungen betroffen. Sofern noch nicht geschehen bitte ich um Beteiligung des Dienstsitzes Prenzlau (Ansprechpartner Herr Kapke, E-Mail: Heiko.Kapke@LELF.Brandenburg.de).

Berücksichtigung:

Der **Dienstsitz Prenzlau des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** wurde beteiligt, siehe hierzu nachfolgend.

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. B2 - Ländliche Entwicklung in Prenzlau** teilte mit Schreiben vom 25.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

Stellungnahme des LELF als obere Flurbereinigungsbehörde, Ref. B2 Ländliche Neuordnung

das Plangebiet liegt teilweise im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199). Betroffen sind hier das

- *Flurstück 496, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz (Wegeflurstück „Schäferweg“)*
- *Flurstück 455, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz.*

Das Flurstück 496, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz ist Bestandteil des mit 2. Änderungsbeschluss vom 30.04.2014 als Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199/ alt 5-001-X) fortgeführten Bodenordnungsverfahren Vehlefanz/ Berechnungsanlage (Verf.-Nr.: 4129 I).

Auf diesem Flurstück des Verfahrensgebietes besteht selbständiges Anlageneigentum, das im Zuge des Verfahrens einer entsprechenden eigentumsrechtlichen Regelung unterzogen werden soll. Der vorgesehene Bebauungsplan mit einem Teilflächenbezug zum Flurstück 496 berührt die Anlage auf dem Flurstück.

Der „Schäferweg“ ist eine umgesetzte Ausbaumaßnahme des genehmigten Wege- und Gewässerplanes der „Teilnergemeinschaft der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz“ (Nr. 118). Das Flurstück 455, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz ist mit dem 5. Änderungsbeschluss vom 12.12.2019 nur auf Grund des Ausbaus vom Schäferweg zum Verfahren hinzugezogen worden und wird ohne Veränderung wieder ausgewiesen.

Die weiteren Flurstücke des Bebauungsplangebietes sind nicht Bestandteil vom Verfahren.

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

Der vlf Angermünde erhält als einzubindender Verfahrensbearbeiter eine Kopie der Stellungnahme. Bei ergänzenden Abklärungsbedarf zu v. g. ist der vlf als Verfahrensbearbeiter, Herr Barth, einzubeziehen.

Karsten Barth, Projektleiter, Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg, NL Angermünde, Berliner Straße 8, 16278 Angermünde, Tel.: +49(0)331-7042265, Fax: +49(0)331-7042297, karsten.barth@vlf-brandenburg.de

Berücksichtigung:

Das Flurstück 496, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz umfasst die Fläche des Schäferweges und liegt teilweise im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes. Die im Plangebiet liegende Teilfläche des Schäferweges wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 455, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz umfasst die Fläche der Straße Koppehof und liegt ebenfalls teilweise im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Die im Plangebiet liegende Teilfläche der Straße Koppehof wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die geplanten Festsetzungen des Schäferweges und der Straße Koppehof stehen der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz nicht entgegen.

Der Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), NL Angermünde, wurde mit Email vom 16.03.2023 frühzeitig beteiligt und auch um Zusendung der digitalen Pläne für den ausgebauten Schäferweg gebeten.

Eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung wurde nicht abgegeben. Die Zusendung des Bestandsplanes für den im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz als ländlichen Weg ausgebauten Schäferweg erfolgte über die Gemeinde Oberkrämer mit E-Mail vom 11.04.2023.

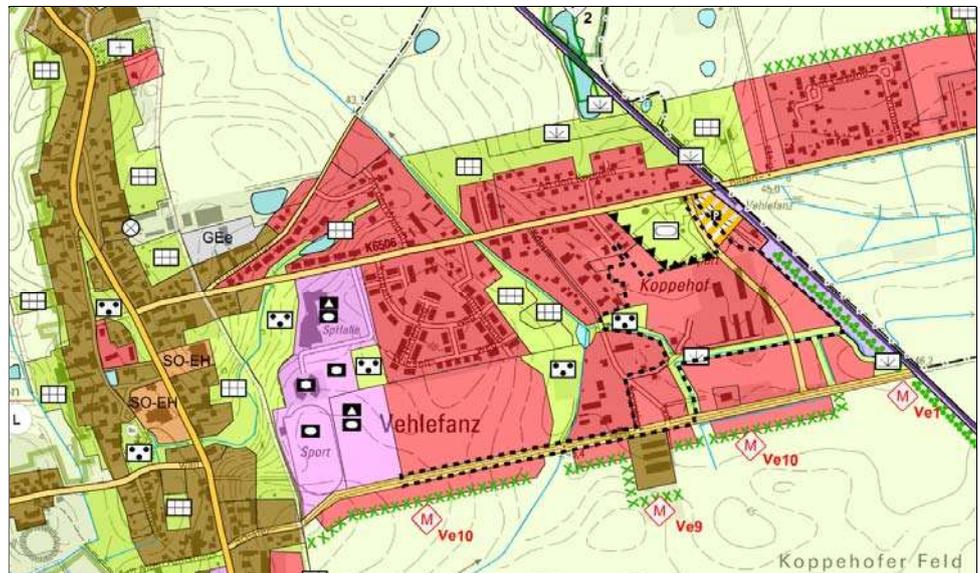
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt den Bereich des Plangebietes wie folgt dar:

Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Dezember 2020 mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



Auszug Planzeichenerklärung FNP

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

-  Wohnbauflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen
§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung Schule Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
-  Bahnanlagen
§5 Abs. 4 BauGB

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

-  Öffentliche und private Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung

-  Sportplatz
-  Parkanlage
-  Privatgärten
-  Siedlungsgrün

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB



Wasserflächen



Gräben

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet den Schäferweg und eine Anbindung an die Bärenklauer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Gräben sind als Wasserflächen dargestellt und die Uferbereiche der Gräben als Grünflächen Siedlungsgrün bzw. Parkanlage. Im Übrigen sind im Plangebiet Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

An der Grenze des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Zur Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes siehe unter 7.4)

4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

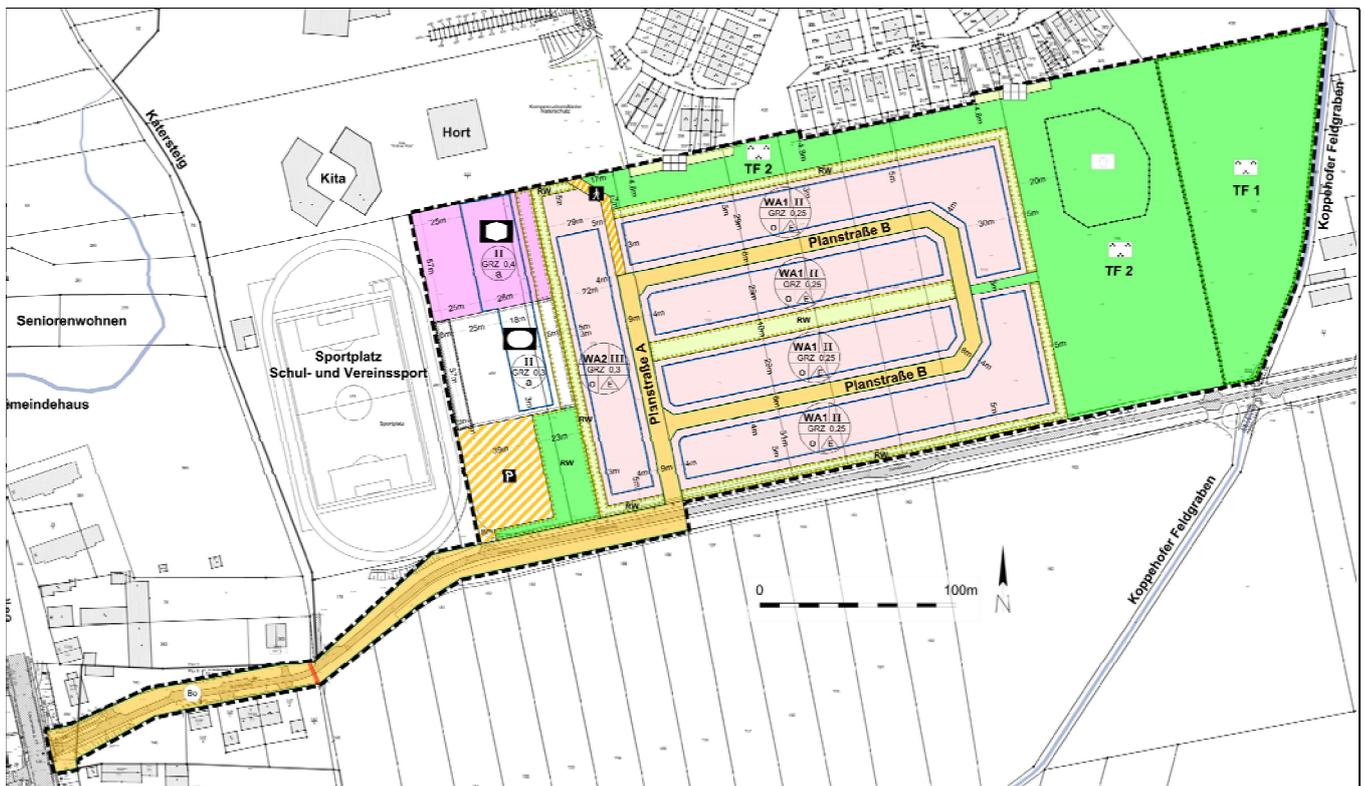
Für das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB. (zur informellen Planung für das Plangebiet (Rahmenplan) siehe unter 4.4).

Auf den in der Umgebung des Plangebietes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wird nachfolgend eingegangen.

4.3 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

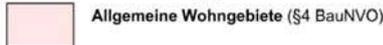
4.3.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz (Verkleinerung) (Satzung April 2024)



Planzeichenerklärung

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



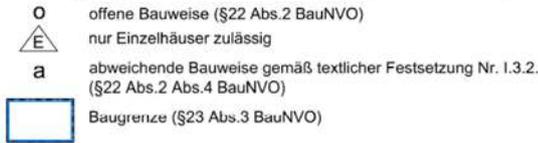
WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

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

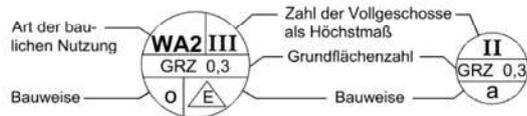
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
GRZ 0,3
GRZ 0,4

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

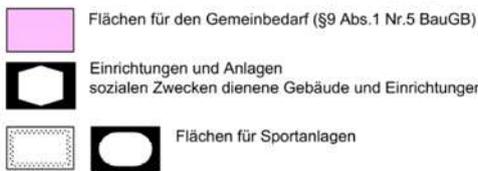
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



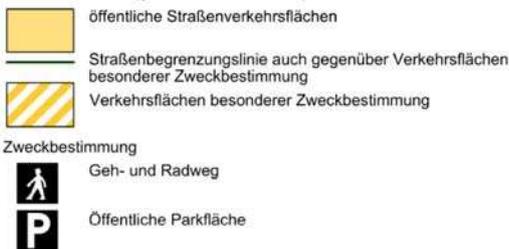
Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft (Rechtsgrundlagen s.o.)



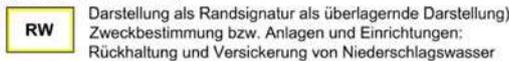
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



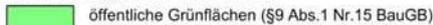
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

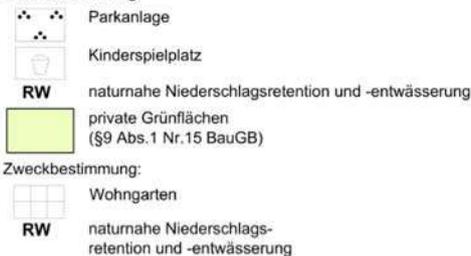


Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

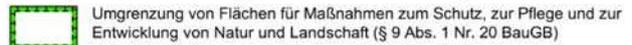


TF 1 TF 2 Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

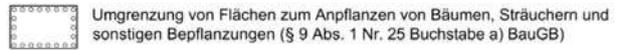
Zweckbestimmung:



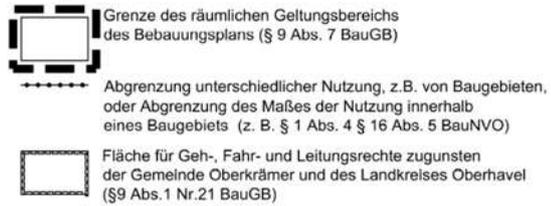
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



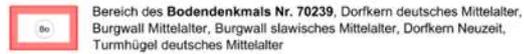
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



sonstige Planzeichen



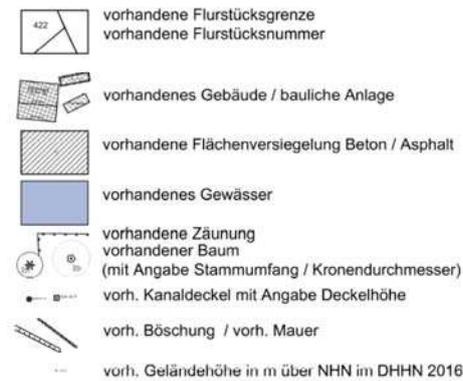
Nachrichtliche Übernahmen



Hinweisliche Darstellung



Darstellungen der Plangrundlage



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz (Satzung April 2024)

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- (3) Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)

- (1) In der gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen und Anlagen zur Kindertagesbetreuung von Vorschulkindern (Kita) und von Grundschulern (Schulhort)
- (2) Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche zulässig.

1.3 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)

- (1) In der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport
 - Beachvolleyballplätze
- (2) Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
- Teilflächen **WA 1:** Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
 - Teilfläche **WA 2:** Grundflächenzahl **GRZ 0,3**
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:
- die in den Teilflächen **WA1** festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375
 - die in der Teilfläche **WA2** festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

2.1.2 Grundflächenzahl auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl **GRZ 0,4**
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:
- die in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzte GRZ 0,4 um 50% bis zu GRZ 0,6

2.1.3 Grundflächenzahl auf der Fläche für Sportanlagen

- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl **GRZ 0,3**
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:
- die in der Fläche für Sportanlagen festgesetzte GRZ 0,3 um 50% bis zu GRZ 0,45
- Sandflächen, wie z. B. Beachvolleyballplätze, sind nicht auf die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen.

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

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet

- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:
- Teilflächen **WA 1:** II Vollgeschosse
 - Teilfläche **WA 2:** III Vollgeschosse

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und auf der Fläche für Sportanlagen

- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Sportanlagen wie folgt als Höchstmaß festgesetzt: II Vollgeschosse

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

3.1 Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

- Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen sind nur folgende Hausformen zulässig:

- Teilflächen **WA 1:** nur Einzelhäuser
- Teilfläche **WA 2:** nur Einzelhäuser

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Fläche für Sportanlagen

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Abgrenzung zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen zu errichten.

Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(2) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Fläche für Sportanlagen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind Beachvolleyballplätze nur außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt.

Teilflächen **WA 1**: Mindestgrundstücksgröße 700m²

Teilfläche **WA 2**: Mindestgrundstücksgröße 700m²

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung untergeordneter Größe zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

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

6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen auszuführen.

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

7. Grünfläche (§9Abs. 1 Nr. 15. BauGB)

7.1 Private und öffentliche Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs.(1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielplatz einschließlich Spiel- und Klettergeräte, Sandspielflächen und zugehörige Nebenanlagen
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz darf insgesamt 15% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

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

8.1 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf

8.1.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 229,5m² versiegelter Fläche.

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

8.1.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die über eine Versiegelung von 229,5m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für Sportanlagen

8.2.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für Sportanlagen ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für Sportanlagen zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen bis zu 228m² versiegelter Fläche.

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

8.2.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 25 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, die über eine Versiegelung von 228m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

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

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

8.3.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz bis zu 770m² versiegelter Fläche.

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

8.3.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)*(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, die über eine Versiegelung von 770m² hinaus geht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A**8.4.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A***(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind 10 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A bis zu 250m² versiegelter Fläche.

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

8.4.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)*(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, die über eine Versiegelung von 250m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg**8.5.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)***(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schäferweg**8.6.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)***(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² zusätzlich versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schäferweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.7 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche 2) Parkanlage (Parkwege und bauliche Anlagen)**8.7.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)***(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen. Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.8 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz**8.8.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz ist als Randbegrünung eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz zu bepflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz.

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

8.9 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B**8.9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B sind 30 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B bis zu 750m² versiegelter Fläche.

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

8.10 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)**8.10.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)**

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubb Baum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.

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

8.10.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

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

Für Stellplätze und deren Zufahrten und für Parkplätze einschließlich deren Fahrgassen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

8.12 Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1)

8.12.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt (Stammumfang 12 bis 14cm). Die Gehölzpflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen.
- Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

(2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die Pflege durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

(3) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vollständig zugeordnet.

II. 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 teilweise im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70239**, **Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter**.

III. Hinweise zum Artenschutz

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

- **Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)**

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

IV. Hinweis zum Immissionsschutz

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

4.3.2. Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", OT Vehlfeanz. Beide Bebauungspläne basieren auf dem Städtebaulichen Rahmenplan „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (siehe unter 4.4).

Die Fortschreibung der Planungskonzepte für die parallele Aufstellung der Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlfeanz (hier vorliegend) erfolgt als Gesamtkonzept für den Planungsraum. (siehe unter 7.1)

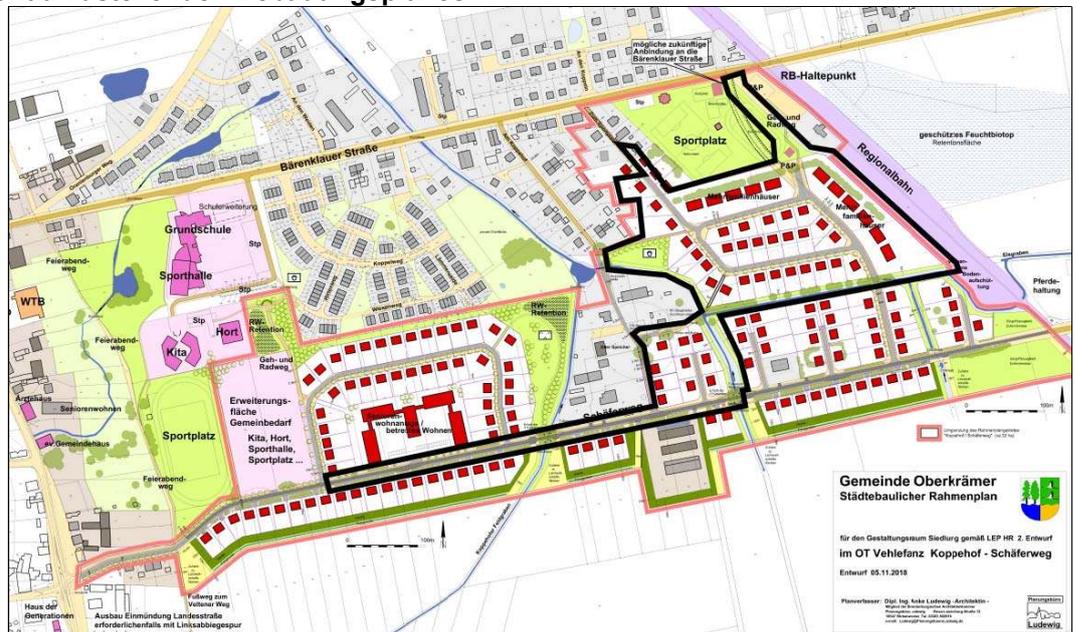
Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung werden beide Bebauungspläne in ihrer kumulierenden Wirkung berücksichtigt. Dem entsprechend erfolgte die Erstellung der Verkehrstechnischen Untersuchung gemeinsam (siehe unter 7.1.4) und die Beurteilungen der Emissionen durch zusätzlichen Verkehr in den Schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen ebenfalls die zu erwartenden Verkehre aus beiden Gebieten (siehe unter 8.16). Die Niederschlagsentwässerungskonzepte beider Planungen sind auf einander abgestimmt (siehe unter 7.2.12).

4.4 Informelle Planung - Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR

Die Gemeinde Oberkrämer hat den Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018) als informelle Planung beschlossen. Der Rahmenplan dient der Vorbereitung der Entwicklung des OT Vehlfeanz als Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer.

Das Plangebiet des Rahmenplanes umfasst die Fläche zwischen dem Angerbereich Vehlefan und der Bahnlinie der Regionalbahn beidseits des Schäferweges einschließlich des Bereichs Koppehof mit ehemaligen Stallanlagen und teilweisen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Ebenfalls mit einbezogen sind Flächen, die den Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet bilden und für die Einbindung des Plangebietes in das örtliche Straßen- und Wegenetz von Bedeutung sind. Das Plangebiet des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg umfasst eine Fläche von ca. 32 ha.

Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefan mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer ist im Rahmenplan die Entwicklung unterschiedlicher Wohnangebote geplant.

Im Westen des Rahmenplangebietes (westlich des Koppehofer Feldgrabens) ist eine Fläche für eine Seniorenwohnanlage geplant. Entsprechend der Darstellung im Rahmenplan könnten bei einer dreigeschossigen Bebauung hier ca. **60 bis 70 altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen mit fakultativen Betreuungsangeboten** und zugehörige Gemeinschafts- und Betreuungseinrichtungen entstehen.

Um auch dem Wohnbedarf an selbstgenutztem Wohneigentum angemessen Rechnung zu tragen, sind **im westlichen Teilbereich nördlich des Schäferweges** außerdem **38 Baugrundstücke** für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes geplant und **südlich des Schäferweges** nochmals **21 Baugrundstücke**. Diese Baugrundstücke sollen gemäß Rahmenplan Grundstücksgrößen von mindestens 700 m² haben, um dem für Vehlefan typischen Siedlungscharakter und der Lage des Plangebietes im Nahbereich des Landschaftsraumes angemessen Rechnung zu tragen. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

Im Westen des Plangebietes ist östlich und südlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz, Hort und Kita eine ca. 1,8 ha große **Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfsnutzungen** geplant. Entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung steigt in der Gemeinde auch der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. Deshalb ist die planerische Sicherung entsprechender Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll im Norden und Osten durch Grünflächen eingefasst werden. Hierdurch wird eine grünpätriger Übergangsbereich zur verdichteten Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet Schäfergarten geschaffen und der im Nordosten vorhandene Grünraum entlang des Koppehofer Feldgrabens wird auch im Plangebiet fortgesetzt.

Im östlichen Teil des Rahmenplangebietes ist in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** geplant, da hierfür in der Gemeinde Oberkrämer ebenfalls ein erheblicher Bedarf besteht und die Nähe zum Haltepunkt der Regionalbahn und der hier auch vorhandene Haltepunkt des Regionalbusverkehrs eine besonders gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht.

Der Rahmenplan sieht 11 kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Bei 3 Vollgeschossen könnten bei 6 Wohnungen je Haus hier insgesamt **66 Wohnungen** entstehen.

Zusätzlich sieht der Rahmenplan hier nördlich des Schäferweges **68 Grundstücke** mit mindestens 700 m² und südlich des Schäferweges **17 Grundstücke** mit mindestens 700 m² Grundstücksgröße für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes vor. Nördlich des Schäferweges sind außerdem **6 Doppelhaushälften** auf jeweils mindestens 500 m² Grundstücksfläche geplant.

Entlang der Gräben im Rahmenplangebiet sind Grünflächen geplant, die den Anforderungen des Uferschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz angemessen Rechnung tragen und zugleich die Zugänglichkeit für die Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband ermöglichen. Die Grünflächen dienen zugleich der Stärkung des Biotopverbundes.

Nahe der Querung des Elsgrabens durch die Straße Koppehof ist im Rahmenplan der Grünraum am Graben zu einer Grünfläche erweitert, auf der ein Spielplatz geplant ist.

Im Südosten des Rahmenplangebietes sind in Randbereichen des Siedlungsgebietes Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (Extensivwiese) geplant.

Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Rahmenplanung **Wohnpotentiale** wie folgt:

Teilfläche	Anzahl Wohnungen in Seniorenwohnanlage	Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Anzahl der Baugrundstücke für Einzelhäuser (mind. 700 m ²)	Anzahl der Baugrundstücke für Doppelhaushälften (mind. 500 m ²)
westlich Koppehof, nördlich Schäferweg	60 bis 70	0	38	0
westlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	21	0
östlich Koppehof, nördlich Schäferweg	0	66	68	6
östlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	17	0
gesamt	60 bis 70	66	144	6

Insgesamt würden bei baulicher Nutzung gemäß Rahmenplan im Plangebiet

- **150 Baugrundstücke** für selbst genutztes Wohneigentum,
- **66 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern und
- **60 bis 70 Wohnungen** in einer Seniorenwohnanlage entstehen.

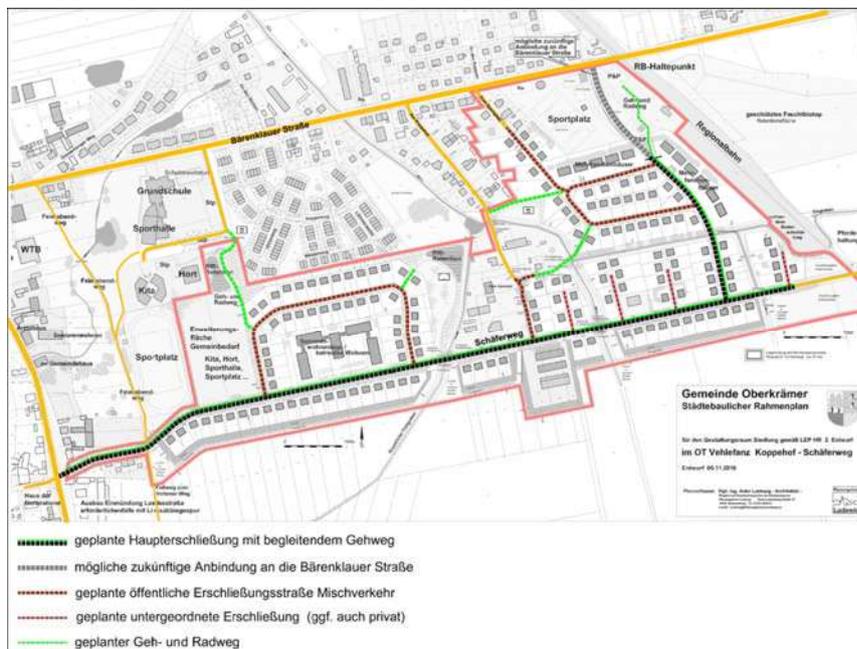
Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.

Die für die jeweiligen Nutzungen **notwendigen Stellplätze** sind gemäß der **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Oberkrämer auf den betreffenden Baugrundstücken herzustellen.

Für die im Plangebiet **vorhandenen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe** am Koppehof, am Schäferweg und an der Straße Am Sportplatz sieht der vorliegende Rahmenplan keine Änderungen vor. Sie werden in die geplante Siedlungsstruktur integriert.

Für den Bereich der ehemaligen Schäferei auf der Südseite des Schäferweges, in der sich nicht wesentlich störende Gewerbe (Reinigungsservice für Wasser- und Brandschadenbeseitigung, Teppich- und Polstermöbelreinigung, Gardinenreinigung) und Wohnnutzungen befinden, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes angestrebt werden.

Geplante Erschließung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg



Die Erschließung des Plangebietes soll gemäß Rahmenplan teilweise über den Schäferweg erfolgen, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus im Vorfeld der Umsetzung der Planung als ländlicher Weg ausgebaut wurde. Entsprechend den Erschließungserfordernissen ist eine Erweiterung des Straßenausbaus des Schäferweges geplant.

Die Teilbereiche östlich und westlich des Koppehofes sollen vom Schäferweg aus erschlossen werden. Im Osten des Rahmenplangebietes ist eine neue Haupterschließungsstraße vom Schäferweg aus geplant, die den Elsgraben quert und die Fläche der ehemaligen Sauenanlage von Süd her erschließt. Von hier aus ist im Rahmenplan vorerst nur ein Anschluss an den Haltepunkt der Regionalbahn durch einen Geh- und Radweg geplant.

Zukünftig sieht der Rahmenplan auch die Möglichkeit vor, die geplante Erschließungsstraße in nördlicher Richtung fortzuführen und hierdurch eine Anbindung an die Bärenklauer Straße und den Haltepunkt der Regionalbahn zu ermöglichen. Hierfür muss jedoch eine Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes in Anspruch genommen werden. Diese Option muss mit der Bereitstellung entsprechender Ersatz-Sportflächen an anderem Ort verbunden werden.

Im Westen des Rahmenplangebietes ist eine Erweiterungsfläche für die dort anschließenden Gemeinbedarfsnutzungen geplant, die gemäß Rahmenplan über den Schäferweg erschlossen werden soll.

Die geplanten inneren Erschließungen binden gemäß Rahmenplan an die vorhandenen umliegenden Straßen und Wege an.

Durchfahrtsverkehr aus den neu geplanten Wohngebietsflächen ist gemäß Rahmenplan in der Straße Koppehof und in der Straße Am Sportplatz nicht geplant.

Realisierung des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg in Teilbebauungsplänen

Für die Umsetzung des Rahmenplanes ist eine Unterteilung in 3 Teilbereiche geplant, für die jeweils Teilbebauungspläne aufgestellt werden sollen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Zur Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg siehe unter 7.1

5. Bestand im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen Sauenanlage (A₁), für die Pferdehaltung genutzte Teilflächen und Gärten (B, C, D und teilw. A) und eine Teilfläche des früheren Koppehofes mit teilweise ruinöser Bebauung und umfangreichen mit Ruderalflur und Gehölzen überwachsenen Ablagerungen aus Hausmüll, Baureststoffen u. a. (E₁, E₂).

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile des Elsgrabens und des Tränkegrabens sowie der südliche Teil der Straße Koppehof und ein Teil des Schäferweges (A₂).

Der Bestand auf den einzelnen Teilflächen wird nachfolgend dargestellt.

Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung



Bestandsdarstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (ALK) sowie des vermessenen Lage- und Höhenplanes ÖbVI Noffke Berteit)



Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

Schrägluftbildaufnahme mit Darstellung des östlichen Teiles des Plangebietes (2010)
(Blick aus Nord)



Foto Ludewig 2010

 ungefähre Umgrenzung des Plangebietes

5.2 Bestand im Plangebiet – Fotodarstellung und Erläuterung

5.2.1 Ehemalige Sauenanlage

Lageplan ehemalige Sauenanlage - Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung



Vermessung: ÖbVI Noffke und Berteit, 2022

Den zentralen Bereich des Plangebietes nimmt eine Sauenanlage ein, die bis 2017 genutzt wurde. Die Fläche ist mit langgestreckten Stallgebäuden und weiteren landwirtschaftlichen Betriebsanlagen bebaut. Sie ist im Südwesten durch eine Zufahrt vom Koppehof aus erschlossen, die den Elsgraben im Bereich des Zusammenflusses mit dem Tränkegraben überquert.



Zufahrt zur Sauenanlage von Koppehof über den Tränkegraben, Blick von Südwest



Seuchenwanne an der Zufahrt, Blick von Nordwest



Zufahrtweg vom Tor Richtung Nordost



Zufahrtweg vom Tor Richtung Ost



Zufahrtweg vom Tor Richtung Nordost



Bürogebäude mit 2022 umgestürzter Fichte



Hausmüllablagerungen



Grube (Schmutzwasser)



Blick nach Ost zu den Landwirtschaftsbauten, nördlicher Teil



Blick nach Ost zu den Landwirtschaftsbauten, südlicher Teil



Bergehalle und nördliches Stallgebäude



Südliche Stallgebäude



Gesamtansicht von West, Bergehalle und Stallgebäude



Nördliches Stallgebäude mit Silo, Ansicht von Nord



Betonfläche nördlich des nördlichen Stallgebäudes



Innenansicht Stallgebäude



Betonfläche östlich des nördlichen Stallgebäudes



Güllebehälter östlich des nördlichen Stallgebäudes



Blick von West auf das östliche Stallgebäude



Betonflächen, Silo, Güllebehälter südwestlich des östlichen Stallgebäudes, Blick von Nord



Betonfläche südlich des nördlichen Stallgebäudes



Güllebehälter, Silo, östliches Stallgebäude, Blick von Süd



Güllebehälter im Südosten der Sauenanlage



Blick von Süd in den Hofbereich zwischen östlichem und südlichen Stallgebäuden



Unterirdische Grube im Hofbereich zwischen östlichem und südlichen Stallgebäuden



Südlicher Teil des östlichen Stallgebäudes, Blick von West



östlichstes der 3 südlichen Stallgebäude, Blick von Nordwest



Hoffläche zwischen nördlichem und südlichen Stallgebäuden, Blick von Südwest



Hoffläche zwischen nördlichem und südlichen Stallgebäuden, Blick von West



Nördliches Stallgebäude, Blick von Südwest



Mittlerer Hofbereich zwischen den Stallgebäuden, Blick von West



Lagerplatz westlich des nördlichen Stallgebäudes, Blick von Süd



Blick auf die Stallanlage von West



Güllebecken nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Zuwegung nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude



Zuwegung westlich der südlichen Stallgebäude



Lagerfläche nordwestlich der südlichen Stallgebäude

5.2.2 Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen

<p>Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen – Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung</p> 	<p>Die Leichtathletikanlagen westlich des Regionalbahn-Haltepunktes Vehlefanzt werden durch das Landesleistungszentrum Leichtathletik genutzt. Sie grenzen direkt an den Vorplatz des Haltepunktes Vehlefanzt der Regionalbahn.</p> <p>Im Plangebiet liegen ein Teil der Laufbahn- und Kunstrasenfläche, die Weitsprunganlage, ein Lagercontainer für Sportgeräte.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Sportanlagen erfolgt unter der Bedingung, dass vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geeignete Nutzungsalternativen für die betroffenen Sportler zur Verfügung gestellt werden.</p>
--	---

Fotodarstellung der Verbindung der ehemaligen Sauenanlage zur Bärenklauer Straße auf der Fläche der Leichtathletik-Sportanlagen



Blick von der Leichtathletikanlage nach Nordost zum Haltepunkt Vehlefanzt der Regionalbahn



Blick von der Leichtathletikanlage nach Südost in Richtung des Plangebietes und zum ehemaligen Bahnwärterhaus (heute Wohnhaus)



Blick nach Südost entlang der Grenze zwischen Leichtathletikanlage und Vorplatz des Regionalbahnhaltepunktes und südlich anschließendem Bahnwärterhaus-Grundstück



Blick nach Nordwest über die Leichtathletikanlage. Die Laufbahn aus Tartan umschließt ein Kunstrasenkleinspielfeld, das jedoch nicht regelmäßig für den Ballspielbetrieb genutzt wird, da dies die übrigen Nutzungen der Leichtathletikanlagen stören würde.



Grünstreifen zwischen Laufbahn / Anlauf Weitsprung und Grundstück Bahnwärterhaus, Blick nach Südost in Richtung des Plangebietes



Container-Gerätehaus Leichtathletik neben der Weitsprunganlage, Blick nach Südost



Weitsprunganlage, Grünstreifen zwischen Laufbahn / Weitsprung und Grundstück Bahnwärterhaus, Blick nach Nordost



Blick nach Südost vom Ende der Weitsprunggrube zum Plangebiet

5.2.3 Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Am Sportplatz

Pferdehaltung und Gartenflächen in südlicher Verlängerung der Straße Am Sportplatz – Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung im Plangebiet



Biotop- und Baumkartierung

Vermessung ÖbVI Noffke / Bertel 2022

Die Fläche in Verlängerung der Straße Am Sportplatz wird durch eine Pferdehaltung (im April 2022: 1 Pferd, 1 Pony, November 2022 2 Pferde, 1 Pony) genutzt. Die Pferdehaltung liegt nur teilweise im Plangebiet und im Übrigen außerhalb des Plangebietes.

Im Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken östlich der Straße Koppehof sind Gartenflächen und -brachen vorhanden. Eine Durchgängigkeit der Straße Am Sportplatz bis in das Plangebiet ist derzeit nicht gegeben.



Gebäude Pferdehaltung Blick von Südwest
(von der Sauenanlage aus)



Pferdehaltung, Blick von Süd
(von der Sauenanlage aus)



Pferdehaltung, Ansicht von Ost (von der Sauenanlage aus)

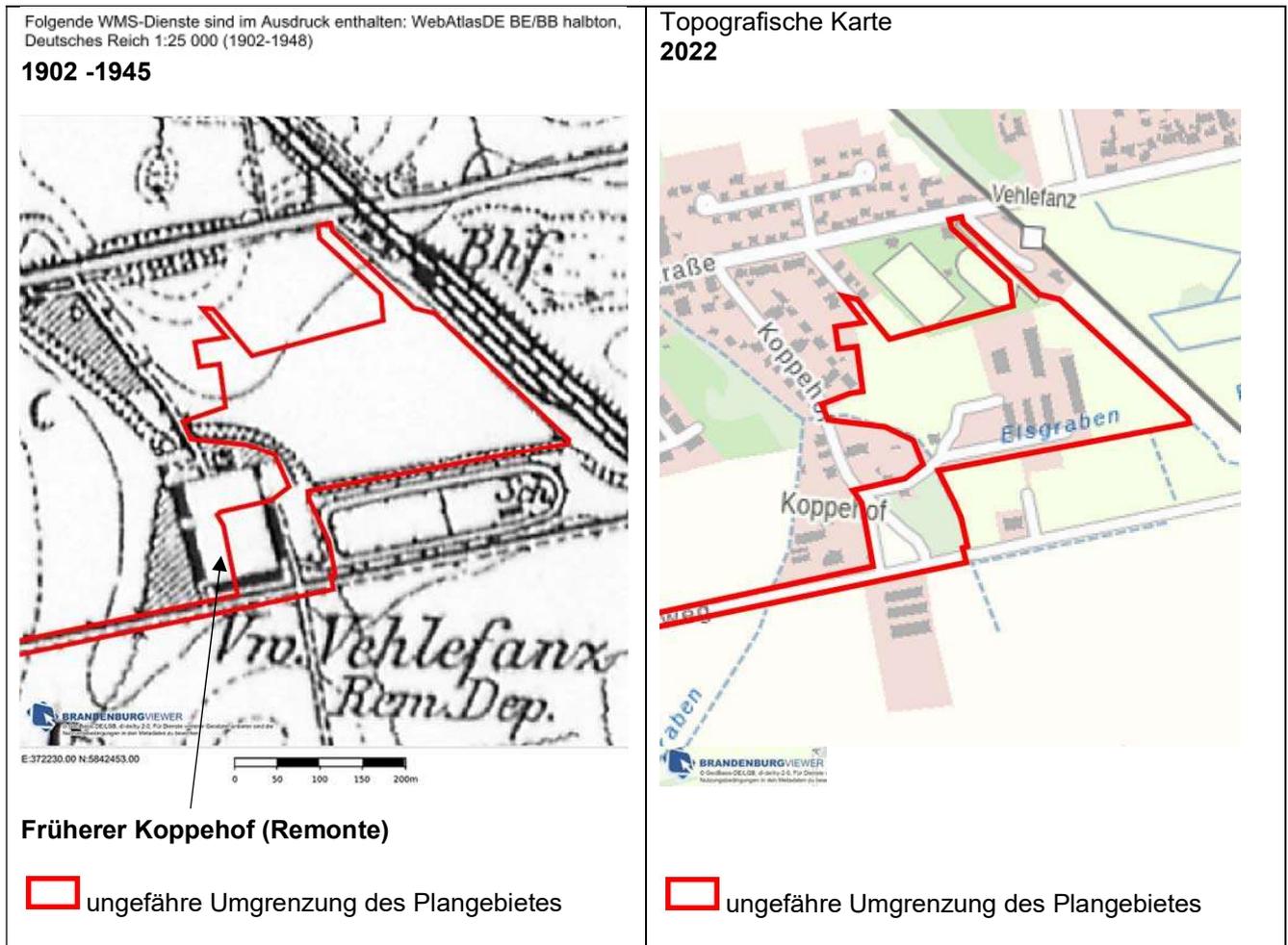
5.2.4 Südöstlicher Teil des Koppehofs

Im Süden des Plangebietes liegt eine Teilfläche des früheren Koppehofes.

Der ursprüngliche Koppehof wurde als Remontedepot genutzt. (Einrichtung zu Zucht und Ausbildung von Pferden für zumeist militärische Nutzung vor 1918).

Diese Bebauungsstruktur ist heute im Wesentlichen nicht mehr vorhanden. Einzelne Gebäude und Gebäudeteile aus rotem Klinker sowie Fundamentreste und Ruinen von Betonsilos erinnern an die historische Bebauung.

(siehe nachfolgende Abb.)



Der südöstliche Teil des früheren Koppelhofes, der im Plangebiet liegt, ist mit einem alten ruinösen Wirtschaftsgebäude (vermutlich frühere Hofbebauung Koppelhof), Siloanlagen und weiteren baulichen Resten der früheren baulichen Nutzung als Teil eines landwirtschaftlichen Gehöftes bebaut. Auf der Fläche befinden sich darüber hinaus Container und umfangreiche Ablagerungen unterschiedlichster Art. Der Boden ist auf der gesamten Fläche von Bauschutt und Fundamentresten durchsetzt.



alten Wirtschaftsgebäude (nördlicher Teil der früheren Hofbebauung Koppelhof), Ansicht von West



Silo im Südwesten der Fläche, Ansicht von der Straße Koppelhof



Trafo im Norden der Fläche, Blick nach Süd, ein breiter geschotterter Weg führt quer über die Fläche bis zum Schäferweg



Blick vom Schäferweg nach Nord in den Weg, der das Grundstück quert



Silos im Südosten der Fläche



Container, Ablagerungen am Tränkegraben



Ablagerungen von Baumaterial und Bauschutt



Ablagerungen von Baumaterial und Hausrat



Ablagerungen von Baumaterial, Boot



Bauschutt, Boot



Bauschutt



Bauschutt, Hausrat



Container, Holzabfälle, Gerüstteile



Bitumendachpappe, Gerüstteile

5.2.5 Gräben im Plangebiet

Gräben im Bereich des Plangebietes



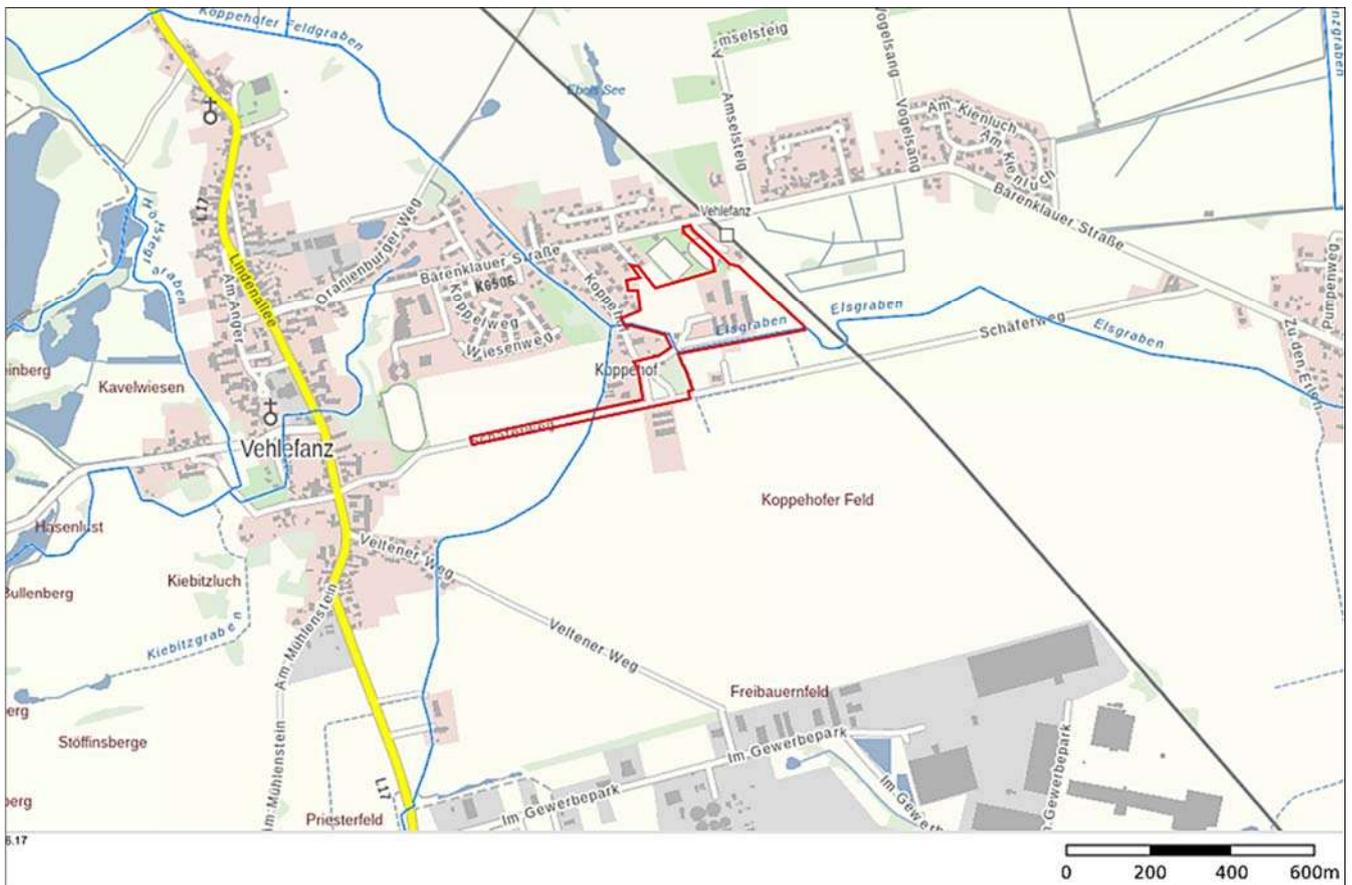
Dieser Ausdruck wurde am 18. Nov. 2022 aus dem **Geoportal Brandenburg** erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes

Im Plangebiet liegen Teilflächen folgender Gräben:

- Graben L 088 (Elsgraben) südlich der ehemaligen Sauenanlage und nordöstlich von Koppehof
- Graben L 088001 (Tränkegraben) östlich von Koppehof
- L 089 (Koppehofer Feldgraben), westlich von Koppehof den Schäferweg unterquerend

Einbindung der Gräben im Bereich des Plangebietes in das örtliche Grabensystem



Dieser Ausdruck wurde am 18. Nov. 2022 aus dem **Geoportal Brandenburg** erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes

Der Elsgraben entwässert den östlichen Teil des Gewerbeparks Vehlefanz / Bärenklau, verläuft am Rande von Bärenklau und nimmt dort einen Großteil der Niederschlagsentwässerung auf, unterquert die Bahnlinie und verläuft dann südlich der ehemaligen Sauenanlage.

Der Tränkegraben entwässert die Feldflur südlich des Schäferweges (per Drainage), quert den Schäferweg und fließt unmittelbar südlich der bestehenden Zufahrt der ehemaligen Sauenanlage in den Elsgraben.

Der Elsgraben verläuft weiter in nordwestlicher Richtung und fließt nordwestlich von Koppehof in den Koppehofer Feldgraben, der aus Südwest kommend den westlichen Teil des Gewerbeparks Vehlefanz entwässert. Der Koppehofer Feldgraben entwässert nach Norden in den Hörstgraben.

Die Gräben haben V-förmige Profile und werden durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ regelmäßig gepflegt. Die Pflege erfolgt jeweils von einer Uferseite der Gräben aus, die hierfür mit der entsprechenden Pflorgetechnik befahren werden muss.

Im Spätsommer 2018 und 2022 führten die Gräben nach ungewöhnlich trockenen Sommern kein Wasser. Bei normalen oder starken Niederschlägen sind die Gräben für die Wasserregulierung von wesentlicher Bedeutung.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Schreiben vom 12.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

Sie erhalten von uns die Zustimmung zum o.g. Bebauungsplan mit folgenden Hinweisen auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Ab Juli besteht auf Grund der hohen Rauigkeit im Grabenprofil durch die Verkrautung nur noch ein geringer Abfluss im Graben.

Wie von Ihnen aufgeführt, befinden sich der L 088 (Elsgraben), der L 088001 (Tränkegraben) und der L 089 (Koppehofer Feldgraben), westlich von Koppehof unter dem Schäferweg liegend (vgl. 5.2.5, korrigieren!), als Gewässer 2. Ordnung im Planungsgebiet, deren Unterhaltung stets gewährleistet sein muss. Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz, genannt im Vorentwurf), sowie eine Zuwegung für Mäh- Baggertechnik mit 17 t Gewicht.

Die Tragfähigkeit der vorhandenen Grabenquerungen (RDL) ist schwer einschätzbar.

Bei möglichen Bauarbeiten im Bereich der Grabenquerungen ist kein Schotter einzubauen oder andere Materialien, die bei Sohlräumungen auf die Böschungsoberkante gelegt werden und dann zusätzlich zu entsorgen sind.

Eventuelle Ergänzungen der Böschungs- Sohlbefestigung durch Pflasterungen muss stets in frostsicherer Betonbettung erfolgen.

Der Bau von Biberdämmen hat im Jahr 2022 zeitweise die Gewässerfunktion als Vorflut für die Region vollständig aufgehoben.

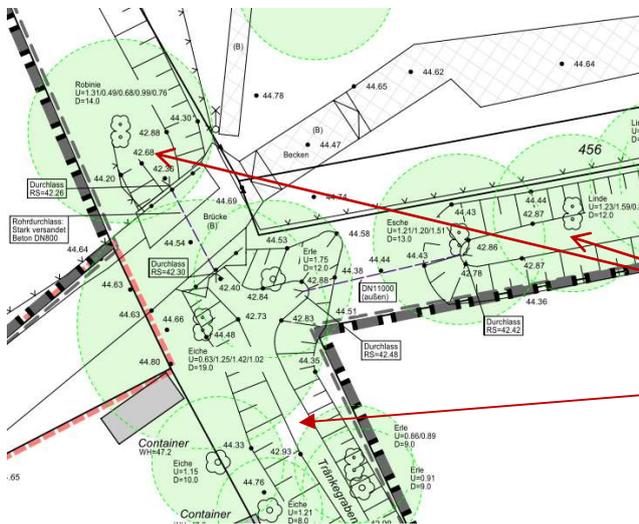
Wir empfehlen der Gemeinde für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß §1 Abs.1 Nr.4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wird ein Gewässer beeinflusst oder es entstehen Bauwerke, Querungen, Einleitungen, etc. mit einem Abstand zur Böschungsoberkante < 5 m, ist gemäß dem Brandenburgischen Wassergesetz ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen, verbunden mit einer Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes.

Zur Berücksichtigung der Hinweise siehe unter 7.2.11

Zufluss Tränkegraben in den Elsgraben und Grabenquerung im Bereich der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage

Ausschnitt vermessener Bestandsplan ÖbVI Noffke Bertelt 2022



Der Tränkegraben kommt von Süd und fließt im Bereich der bestehenden Zufahrt der ehemaligen Sauenanlage in den dort abknickenden Elsgraben.

Das Wasser aus dem Elsgraben und Tränkegraben fließt unterhalb der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage durch einen Rohrdurchlass (Beton DN800) im weiteren Verlauf des Elsgrabens nach Nord.

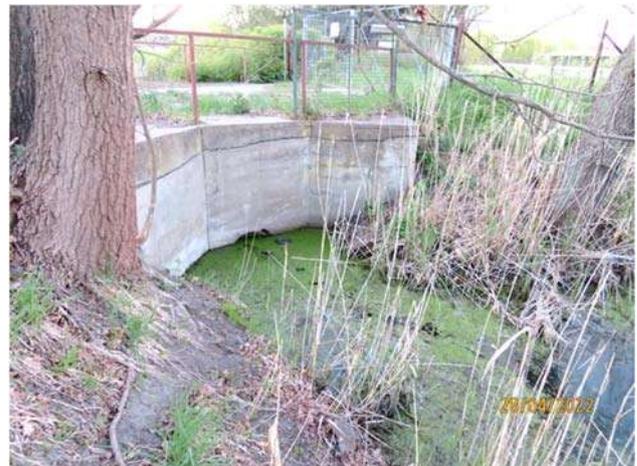
Ein weiterer Rohrdurchlass (DN 1000 außen) befindet sich hier im Verlauf des Elsgrabens kurz vor der Einmündung des Tränkegrabens.

Elsgraben

Tränkegraben



Grabenquerung im Verlauf der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage, Blick von West



Grabendurchlass unter der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage, Blick von Süd

Tränkegraben



Tränkegraben, Blick von der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage nach Süd



Tränkegraben, Blick vom Schäferweg nach Nord
Zwischen Schäferweg und Zufahrt ehemalige Sauenanlage weist der Tränkegraben eine zusätzliche Verrohrung auf



Tränkegraben mit Verrohrung unter dem Schäferweg, Blick nach Süd



Tränkegraben, Rohrdurchlass unter dem Schäferweg, Blick nach Süd

Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage



Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage, Blick von der Grabenmündung Tränkegraben Richtung Ost. Der Elsgraben weist hier eine zusätzliche Verrohrung auf



Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage, Blick Richtung Ost. Auf der nördlichen Uferseite des Elsgrabens ist hier im Plangebiet dichter Gehölzbestand vorhanden.

Elsgraben nordöstlich von Koppehof



Elsgraben östlich der Straße Koppehof, Blick in Richtung West zur Straße Koppehof



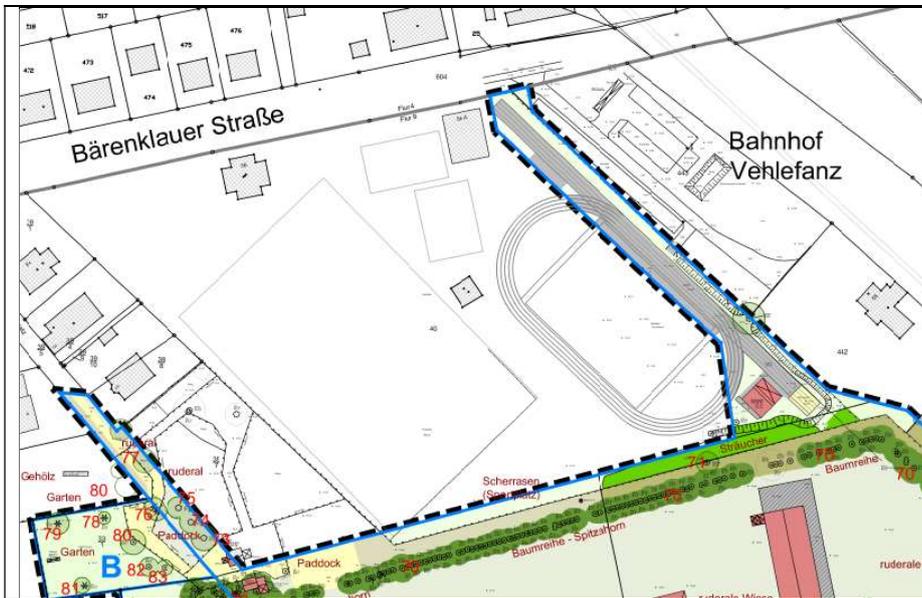
Elsgraben östlich der Straße Koppehof, Blick nach Südost

Von der Straße Koppehof aus besteht hier nördlich des Elsgrabens Zugang zur Wiesenfläche nordöstlich des Elsgrabens.

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes- Fotodarstellung

5.3.1 Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz, ehemaliges Bahnwärterhaus und Sportplatz am Bahnhof

Bahnhofsumfeld Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz, Sportplatz am Bahnhof – Lageplan Bestand mit Eintragungen der Biotopkartierung im Plangebiet



Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt der Regionalbahn. Auf dem Vorplatz des Haltepunktes der Regionalbahn befinden sich ein Platz für Parken und Pendeln (P&P) und Fahrradstellplätze. Südöstlich des Vorplatzes des Haltepunktes der Regionalbahn liegt das frühere Bahnwärterhaus, das heute Wohnzwecken dient. Westlich schließen sich an den Vorplatz des RB-Haltepunktes Sportanlagen an.

Hierbei handelt es sich um Leichtathletikanlagen im Osten, eine Beachvolleyballanlage, einen Bolzplatz und Vereinsgebäude im Norden sowie einen Fußball-Rasenplatz mit Funktionsgebäude im Westen. Ein Teil der Leichtathletikfläche liegt innerhalb des Plangebietes (siehe unter 5.2.2).

Fußball-Rasenplatz

Der Fußball-Rasenplatz ist zur Vermeidung von Schäden am Rasen nur zeitlich begrenzt bespielbar. Da er nicht mit einer Flutlichtanlage ausgestattet ist, findet keine Nutzung in der Dämmerung oder bei Dunkelheit statt.



Fußball-Rasenplatz, Blick von Süd



Auf der nordöstlichen Seite des Fußballplatzes befindet sich ein Funktionsgebäude mit temporärem Imbiss und überdachtem Freisitz



Blick nach Nordwest entlang der Grenze zwischen Fußballplatz und Plangebiet



Blick nach Nordost entlang der südöstlichen Spielfeldbegrenzung des Fußballplatzes



Blick nach West über die dreieckige Grünfläche, die zwischen dem Plangebiet und dem Spielfeld des Fußballplatzes liegt



Blick nach Nord zum Fußballplatz

Leichtathletikanlagen und ehemaliges Bahnwärterhaus

Ein Teil der Leichtathletikfläche liegt innerhalb des Plangebietes (siehe unter 5.2.2).



Blick nach Südost auf das ehemalige Bahnwärterhaus



Blick nach Südost entlang der Grenze zwischen Leichtathletikanlage und Vorplatz des Regionalbahnhaltendes und südlich anschließendem Bahnwärterhaus-Grundstück



südlicher Teil der Leichtathletikanlage, Blick nach Südost



Trainingsgeräte im Süden der Leichtathletikanlage, Blick nach Nord



Vereinsgebäude im Norden der Leichtathletik-Anlage nahe der Bärenklauer Straße, Blick nach Nord



Beachvolleyball-Platz, Bolzplatz, Vereinsgebäude Leichtathletik, Blick nach Nordwest

Vorplatz Regionalbahnhaltelpunkt



Einfahrt von der Bärenklauer Straße zum Vorplatz des Regionalbahnhaltelpunktes, Blick nach Ost



Fahrradstellplätze und park&ride am Haltepunkt Vehlefan, Blick nach Südost

5.3.2 Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz



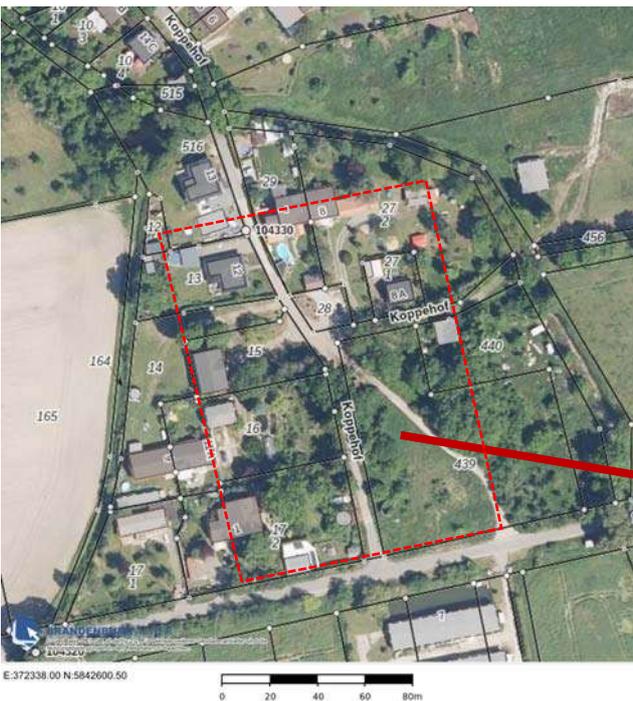
Die anliegenden Grundstücke im nördlichen Teil der Straße Am Sportplatz sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Die Straße Am Sportplatz ist eine Privatstraße, die nur eine sehr geringe Breite von weniger als 6m aufweist. Es handelt sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit.

Bestandsdarstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (ALK und Luftbild)



Wohnhäuser an der Straße Am Sportplatz

5.3.3 Wohnbebauung am Koppehof



Der Koppehof umfasst die Fläche eines früheren Remontedepots. (Einrichtung zu Zucht und Ausbildung von Pferden für zumeist militärische Nutzung vor 1918). Diese Bebauungsstruktur ist heute im Wesentlichen nicht mehr vorhanden. Einzelne Gebäudeteile aus rotem Klinker erinnern an die historische Bebauung.



Bestandsdarstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (ALK und Luftbild)

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbtou, Deutsches Reich 1:25 000 (1902-1948)

unter Verwendung von Daten des Lands Brandenburg



Alter Speicher im Bereich der Westbebauung des früheren Remontehofes, Ansicht von West



Alter Speicher im Bereich der Westbebauung des früheren Remontehofes, Ansicht von Ost



Bebauung im Norden des früheren Remontehofes



Bebauung im Nordosten des früheren Remontehofes

5.3.4 Wohnbebauung nördlich des Koppehofs

Entlang des nördlichen Teils der Straße Koppehof ist eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern vorhanden.



5.3.5 Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg



Auf der Fläche zwischen Elsgraben und Schäferweg erfolgt teilweise eine private Tierhaltung. Eine weitere Teilfläche ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die Fläche ist vom Schäferweg aus erschlossen.



Zwischen dem Teil des Elsgrabens und dem Schäferweg befanden sich früher Freiflächennutzungen eines Remontehofes (siehe auch unter Koppehof) sowie ein Schulgebäude. (siehe nebenstehende Karte)

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbt., Deutsches Reich 1:25 000 (1902-1948)

unter Verwendung von Daten des Lands Brandenburg



Blick vom Plangebiet über den Tränkegraben nach Ost zur Weidefläche zwischen Elsgraben und Schäferweg



Blick vom Plangebiet über den Tränkegraben nach Südost zum Wohngebäude am Schäferweg



Blick vom Plangebiet über den Elsgraben nach Süd zur Weidefläche mit privater Tierhaltung



Blick vom Plangebiet über den Elsgraben nach Süd zur Weidefläche mit privater Tierhaltung

5.3.6 Frühere Schäferei südlich des Schäferweges

Luftbild und Liegenschaftskarte



Auf der Südseite des Schäferweges befinden sich gegenüber dem Koppehof die Gebäude einer früheren Schäferei, die heute gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Hier befindet sich ein Dienstleistungsbetrieb (Reinigungsservice für Wasser- und Brandschadenbeseitigung, Teppich- und Polstermöbelreinigung, Gardinenreinigung). Die Bebauung des Grundstücks besteht aus 3 hinter einander angeordneten langgestreckten Gebäuden. Zwischen dem straßenseitigen Gebäude und dem Schäferweg befindet sich ein großer Feuerlöschteich.



Dienstleistungsbetrieb in der früheren Schäferei – Ansicht vom Schäferweg aus von Nordost



Dienstleistungsbetrieb in der früheren Schäferei, Ansicht vom Schäferweg aus von Nordwest

6. Vorhandene Erschließung

6.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

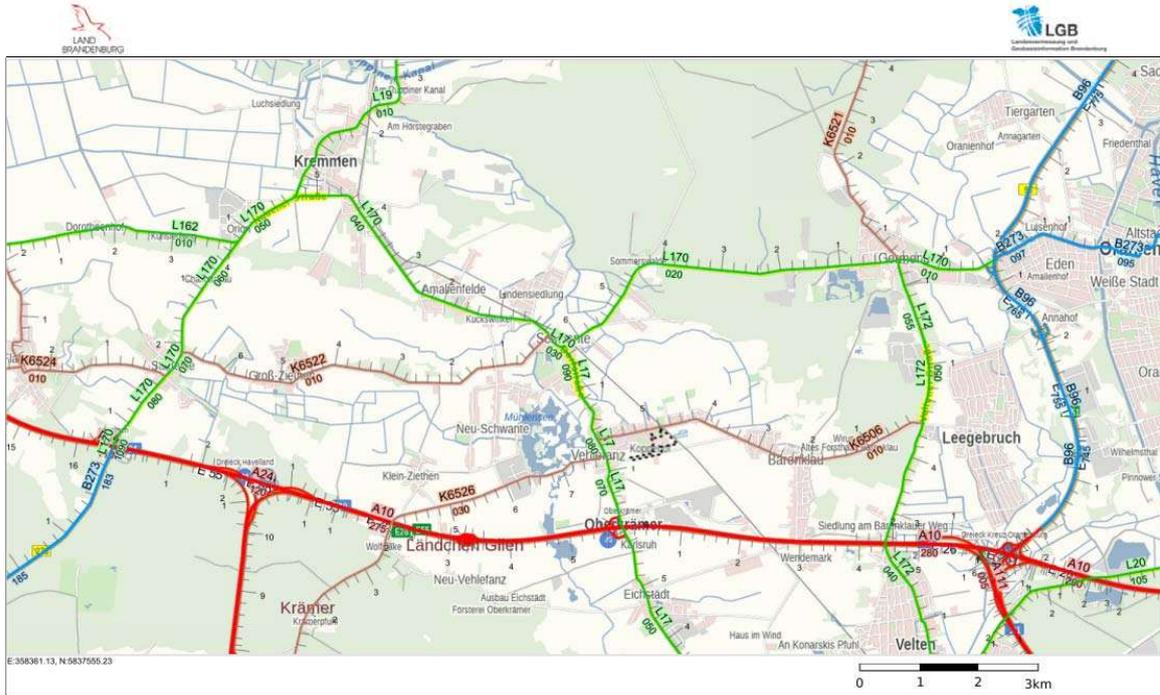
6.1.1 Übersicht äußere straßenseitige Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A10 (Berliner Ring).

Es umfasst im Süden einen Abschnitt des westlichen Teils des Schäferweges, der im Westen Anschluss an die Landesstraße L17 (Lindenstraße) und östlich Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße) hat. Westlich des Plangebietes quert der Schäferweg in einem ebenerdigen beschränkten Bahnübergang die Bahnlinie der Kremmener Bahn.

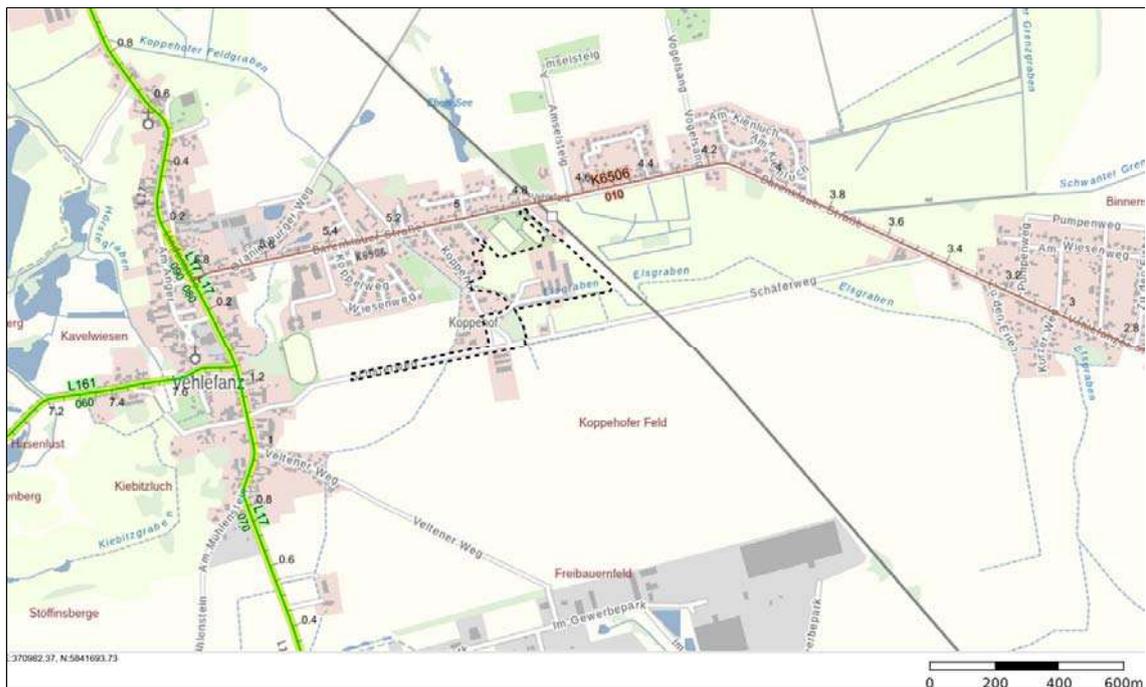
Im Norden hat das Plangebiet Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße).

Themenkarte Klassifizierung Straßennetz, (geoportal.brandenburg.de, 04.01.2024)



Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

Themenkarte Klassifizierung Straßennetz, (geoportal.brandenburg.de, 28.03.2022)



Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

6.1.2 Schäferweg (teilweise im Plangebiet)

Der westliche Teil des Schäferweges ab der Einmündung in die Lindenallee liegt innerhalb des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan (siehe unter 4.3). Hieran anschließend bis zur Querung des Tränkegrabens liegt der Schäferweg innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes.

Der Schäferweg ist bisher ein landwirtschaftlicher Weg, der einzelne bauliche Nutzungen und die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erschließt. Er hat eine Wegeflurstücksbreite von 10m bis 15m.

Auf dem Wegeflurstück des Schäferweges ist eine frei wachsende Hecke vorhanden, in der sich eine Entwässerungsmulde befindet.

Die Grabenquerung des Koppehofer Feldgrabens südwestlich des Plangebietes ist durch 4 große Kastanien markiert.

Im Rahmen des ländlichen Wegebbaus wurde der Schäferweg mit einer 3,5m breiten asphaltierten Fahrbahn und verbreiterten Ausweichstellen ausgebaut.

Der weitere Ausbau des Schäferweges soll soweit erfolgen, wie es für die Erschließung der geplanten baulichen Nutzungen einschließlich der sicheren Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer erforderlich ist. (siehe unter 7.2.8)

Die Funktion des Schäferweges zur Erschließung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ist hierbei weiterhin zu gewährleisten.



Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (L17), Blick nach Nordost



Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (L17), Blick nach Ost



Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (L17), Blick nach Nordwest



Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (L17), Blick nach Nord

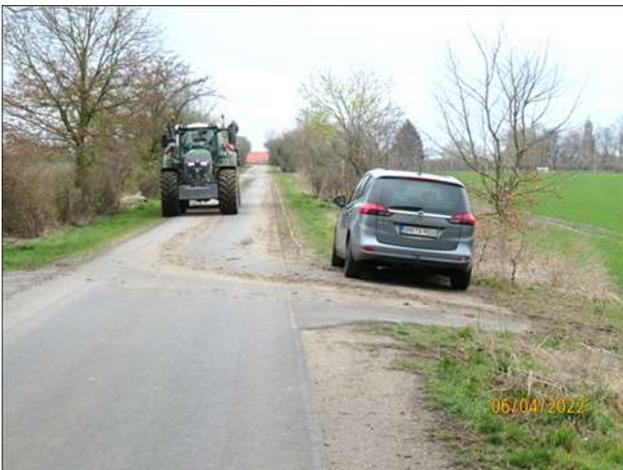


Westlicher Teil des Schäferweges, Blick nach West



westlicher Schäferweg Blick nach Ost

Der Schäferweg steigt von der Einmündung Lindenallee kommend an und liegt im Bereich des Plangebietes in Dammlage. Die Geländehöhe des Schäferweges ist im Osten des Plangebietes ca. 1m höher als die Geländehöhe im Plangebiet, im Osten des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied ca. 0,2m.



Schäferweg, Begegnungsfall landwirtschaftliches Fahrzeug / Pkw



Grabendurchlass Koppehofer Feldgraben



Schäferweg südlich von Koppehof, Blick nach Ost



Kastanien am Grabendurchlass des Tränkegrabens, Blick nach Ost

Die Ackerzufahrten an den Gräben werden auch durch den Wasser- und Bodenverband als Zufahrten für die Grabenpflege genutzt.

6.1.3 Straße Koppehof (teilweise im Plangebiet)

Die Straße Koppehof ist eine Gemeindestraße. Sie ist im Bereich des eigentlichen Koppehofes, vom Schäferweg kommend, teilweise mit Kopfsteinpflaster befestigt und sehr schmal und durch eng stehende alte Bäume zusätzlich bis auf ca. 4m Breite eingeeengt. Von diesem Teil der Straße Koppehof zweigt die Zufahrt zur früheren Saueranlage ab, welche den Elsgraben quert.

Der nördliche Teil der Straße Koppehof (außerhalb des Plangebietes) quert ebenfalls den Elsgraben. Der nördliche Straßenabschnitt ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut und hat eine Wegefurstückbreite von ca. 10m. Die Straße Koppehof mündet nördlich in die Bärenklauer Straße.



Einmündung der Straße Koppehof in den Schäferweg, Blick nach Süd



Südlicher Abschnitt der Straße Koppehof mit altem Baumbestand und geringer Durchfahrtbreite, Blick nach Nord



Koppehof Mitte, Blick nach Nord



Östlicher Teil der Straße Koppehof, Blick nach Ost in Richtung der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage



Blick von Koppehof (Mitte) nach Nord zum nördlichen Teil der Straße Koppehof



nördlichen Teil der Straße Koppehof, Blick nach Nord

6.1.4 Straße Am Sportplatz

Die Straße Am Sportplatz ist eine Privatstraße, die nur eine sehr geringe Breite von weniger als 6m aufweist. Es handelt sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit.



Zufahrt zur Straße Am Sportplatz
von der Bärenklauer Straße



Blick von Nord in den südlichen Teil der Straße
Am Sportplatz

6.1.5 Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)

Die Bärenklauer Straße ist eine Kreisstraße. Sie ist mit einseitigem Gehweg auf der Südseite ausgebaut. Über die Bärenklauer Straße ist der Haltepunkt Vehlefanz erschlossen, der sich nordöstlich des Plangebietes befindet.



Bärenklauer Straße auf Höhe Wohngebiet Schäfer-
garten, Blick nach West



Bärenklauer Straße auf Höhe Wohngebiet Schäfer-
garten, Blick nach Ost



Zufahrt Bärenklauer Straße / Bahnhofvorplatz,
Blick Richtung des ebenerdigen beschränkten
Bahnüberganges der Regionalbahn



Zufahrt Bärenklauer Straße / Bahnhofvorplatz, Blick
Richtung Bahnhofsvorplatz

6.1.6 Lindenallee (Landesstraße L 17)

Die Lindenallee ist eine Landesstraße. Sie ist im Bereich der Einmündung des Schäferweges mit einseitigem Gehweg auf der Ostseite ausgebaut. Direkt neben der Zufahrt Schäferweg befinden sich Bushaltestellen. Gegenüber der Einmündung Schäferweg mündet auch die Straße zum Amtshaus.



Lindenallee im Bereich der Einmündung des Schäferweges, Blick nach Nord



Lindenallee im Bereich der Einmündung des Schäferweges, Blick nach West zur gegenüber einmündenden Straße zum Amtshaus

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet reicht direkt bis zum Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefan. Mit der geplanten Herstellung einer Straßenanbindung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße unmittelbar am Haltepunkt der Regionalbahn ist das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Vom Haltepunkt Vehlefan aus verkehrt die Regionalbahn in Richtung Kremmen und in Richtung Hennigsdorf, von wo aus Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.

Zudem befinden sich auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltespunktes auch Haltestellen der Regionalbuslinien u. a. in Richtung Kremmen und in Richtung S-Bahnhof Oranienburg, von wo aus ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.

Zur Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise zur benachbarten Bahnlinie siehe unter 7.2.3.

6.3 Ruhender Verkehr

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

6.4 Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

Das Plangebiet weist stark bindige Böden auf. Über den bindigen Bodenschichten staut sich Schichtenwasser. (siehe unter U2.a)1. Und 2.) Die Wasserregulierung im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung erfolgt über Gräben, die durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ gepflegt und unterhalten werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen Teile des Elsgrabens und Tränkegrabens. Westlich des Plangebietes liegt der Koppehofer Feldgraben. (zu den Gräben im Plangebiet siehe unter 5.2.4)

Der Schäferweg entwässert in eine Mulde innerhalb der Hecke im südlichen Teil des Straßenraumes.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Plangebiet siehe unter 7.2.12.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Bärenklauer Straße und Lindenallee außerhalb des Plangebietes sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Auf den geplanten Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser bisher noch nicht vorhanden.

Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen und Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen 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 oder Feuerlöschteiche zu erbringen.

Am Schäferweg befindet sich östlich der ehemaligen Schäferei eine Trafostation der Biogasanlage, welche sich selbst im Gewerbegebiet Vehlefan südlich des Plangebietes befindet. Ein weiterer Trafo ist innerhalb des Plangebietes östlich der Straße Koppehof vorhanden. Die Fläche dieses Trafos wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. (siehe unter 8.9)

Die **OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 14.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:
in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 10.01.2023 teilen wir Ihnen mit, dass der Bebauungsplanbereich Nr. 82/2022 im OT Vehlefan trinkwassertechnisch nicht erschlossen ist.
Zu Ihrer Information geben wir Ihnen als Anlage eine Bestandsübersicht.

Die **OWA GmbH** teilte mit E-Mail vom 05.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:
Wir beziehen uns auf die TÖB-Beteiligungsverfahren gemäß §4 BauGB zu den o. g. B-Plänen Nr. 80/2021 und 82/2022, welche uns per E-Mail am 01.03.2024 übersendet wurden.
In diesem Zusammenhang möchten wir auf unsere Schreiben vom 14.02.2023 verweisen (s. Anlagen). In den Schreiben hatten wir Ihnen bereits mitgeteilt, dass der Bebauungsplanbereich Nr. 80/2021 und 82/2022 „WG Am Schäferweg/Koppehof/Am Bahnhof“ im OT Vehlefan trinkwasser-technisch nicht erschlossen ist. Daran hat sich bis dato nichts geändert.
Wir möchten daher erneut darauf hinweisen, dass vor einer straßenbautechnischen Erschließung dringend auch die Trinkwasserversorgung zu betrachten und durch einen Investor in Abstimmung mit der OWA GmbH zu regeln ist.

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Planbereich in der Straße Koppehof und dem westlich anschließenden Abschnitt des Schäferweges, in der Bärenklauer Straße sowie im Bereich der Bestandsbebauung der Straße Am Sportplatz dargestellt. Die Erschließung des Plangebietes ist über neu geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit der OWA auch die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser zu gewährleisten.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit E-Mail vom 12.04.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:
mit Schreiben vom 10. Januar 2023 haben Sie mir die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 82 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ in Vehlefan zur Stellungnahme übersandt.
Zu dem Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:

1. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht.
2. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet und somit für die Grundstücke im zukünftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen.
Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.
3. Der Schmutzwasser-Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte mit Schreiben vom 24.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 19.01.2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen, zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, gegen die o. g. Planung, hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie, Bedenken bestehen.

Auf jeden Fall sind unsere vorhandenen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen und zu sichern. Die Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Bereich Netzdokumentation als Bestandsplanauskunft einzuholen.

Nach Sichtung des beigefügten Planentwurfs können wir Ihnen mitteilen, dass die vorhandene Erschließung mit Elektroenergie, für die zukünftige Nutzung eventuell nicht mehr ausreichend sein wird. Ein Ausbau des Versorgungsnetzes ist Voraussetzung zur Erschließung des geplanten Gebietes.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden.

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bauungen grundsätzlich Kabel verlegt.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet.

Wir bitten daher zu berücksichtigen, dass die Erschließung von Vorhaben sowie instandhaltungsbedingte Wechsel der Anlagen auch weiterhin möglich sein müssen.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden bzw. dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939). Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte mit Schreiben vom 04.03.2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

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

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich.

Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten, wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen. Für die Erschließung der neuentstehenden / umgenutzten Bebauung mit Elektroenergie ist voraussichtlich ein Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes notwendig.

Genaue Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.

Berücksichtigung:

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

Im Lageplan, der den Stellungnahmen beilieg, waren im Schäferweg, in der Straße Koppehof und in der Bärenklauer Straße westlich der Einmündung der Straße Koppehof Mittelspannungsleitungen eingetragen. Darüber hinaus waren in der Straße am Sportplatz, auf dem Vorplatz des Regionalbahnhaltdepot, in der Bärenklauer Straße, am Schäferweg und in der Straße Koppehof und von hier aus über die Querung Tränkegraben innerhalb der ehemaligen Sauenanlage bis zu den Stallgebäuden weitere Leitungen und Anlagen des Unternehmens einschließlich der Hausanschlüsse dargestellt.

Am Schäferweg, westlich der Querung des Tränkegrabens, sind im Lageplan Fernmeldeanlagen mit der Bezeichnung BHKW 2 Vehlefanz eingetragen.

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

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist auch der Ausbau des Versorgungsnetzes für Elektroenergie weiter konkretisierend abzustimmen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 09.02.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

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

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

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

Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden.

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

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),

- Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

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

Sollten Umverlegungen einzelner TK-Linien notwendig werden zwecks Schaffung von Baufreiheit, kann sich der Grundstückseigentümer an unseren Auftragseingang unter der E-Mail-Adresse: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de wenden.

Das neu zu entwickelnde Baugebiet wird über neu zu bauende Planstraßen (öffentliche Verkehrsflächen) an das bestehende öffentliche Straßennetz über die Straße Schäferweg angeschlossen.

Dazu bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

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

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

Anlagen: 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH; 3 Lagepläne M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH; Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH; 1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH; 1 Kabelschutzanweisung; 1 Flyer Trassenauskunft

Berücksichtigung:

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

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet im Bereich Koppehof am Schäferweg, an der Straße Koppehof und in der Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage bis zu einem Gebäude nordöstlich der Grabenquerung des Tränkegrabens dargestellt. Darüber hinaus war ein Telefonanschluss des Wohnhauses am Schäferweg östlich von Koppehof dargestellt, der vom Zufahrtbereich an der Querung Tränkegraben kommend östlich des Tränkegrabens außerhalb von Straßenverkehrsflächen verläuft. Weitere Hausanschlüsse der umliegenden Bebauung von Koppehof und am Schäferweg waren ebenfalls dargestellt.

Für die Bestandsbebauung in der Straße Am Sportplatz und für das ehemalige Bahnwärterhaus am Bahnhof Vehlefan waren jeweils Anschlussleitungen von der Bärenklauer Straße kommend dargestellt.

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

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

Die **DNS:NET internet service gmbh** teilte mit Schreiben vom 11.01.2023 und E-Mail vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit E-Mail vom 04.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

Schreiben vom 11.01.2023

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.

In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigegeführten Kabelschutzanweisung.

Desweiteren laufen aktuell Tiefbauarbeiten in dem angefragten Baugebiet.

Ihre Anfragedokumente wurden deswegen per E-Mail automatisch an leitungsauskunft@dns-net.de zur Bearbeitung weitergeleitet. Die Auskunft über die aktuelle Bautätigkeit erhalten Sie in einer separaten E-Mail. Dies kann einige Tage in Anspruch nehmen. Ihre Anfrage gilt erst nach Erhalt der Auskunftsunterlagen über die laufenden Bauvorhaben als vollständig beantwortet.

Anlagen: - Plan; - Kabelschutzanweisung

E-Mail vom : 16.01.2023

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.

In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigegeführten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Berücksichtigung:

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens erkennbar.

Die **WGI i. A. der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 12.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 06.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

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 (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlagen: Plan; Plan; Leitungsschutzanweisung; Legende

Berücksichtigung:

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

Im Lageplan, der der Stellungnahmen beilieg, war Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar weit außerhalb des Plangebietes an der Lindenallee, am Oranienburger Weg und östlich der Bahnlinie dargestellt. Weitere Anlagen mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar waren im Bereich des Plangebietes in den umliegenden Straßen (Koppehof, Straße im Sportplatz, Bärenklauer Straße) dargestellt. Darüber hinaus waren Hausanschlüsse der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

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

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

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

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

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

...

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.

Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.

Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Die vorliegende Stellungnahme berücksichtigt nur die BIL-Anfragefläche.

Für evtl. externe Kompensationsmaßnahmen sind im BIL-Portal separate Anfragen zu stellen, um über die gezeichneten Flächen auch andere potentielle BIL-Teilnehmer mit der Anfrage zu erreichen.

Das BIL-Portal bietet bei behördlicher Planung, die Möglichkeit auch mehrere Flächen in einer Anfrage zu zeichnen.

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.

Berücksichtigung:

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022 sind Maßnahmen innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 geplant, zu dem gleichzeitige mit der hier vorliegenden Planung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 10.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

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

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

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine Flüssiggasbehälter.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 10.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

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.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche siehe unter 7.2)

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

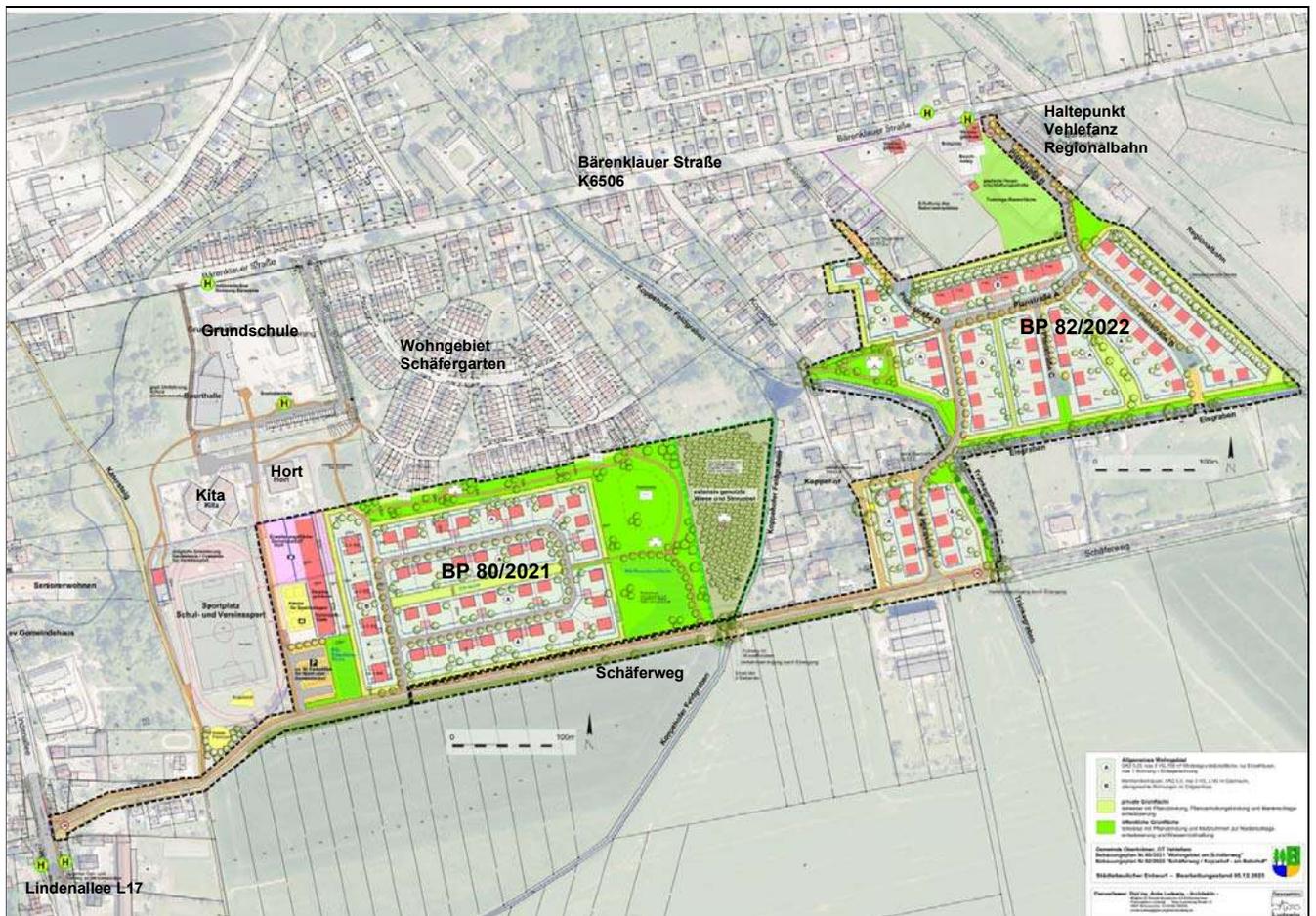
7.1 Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg

7.1.1 Städtebauliches Gesamtkonzept- Überblick

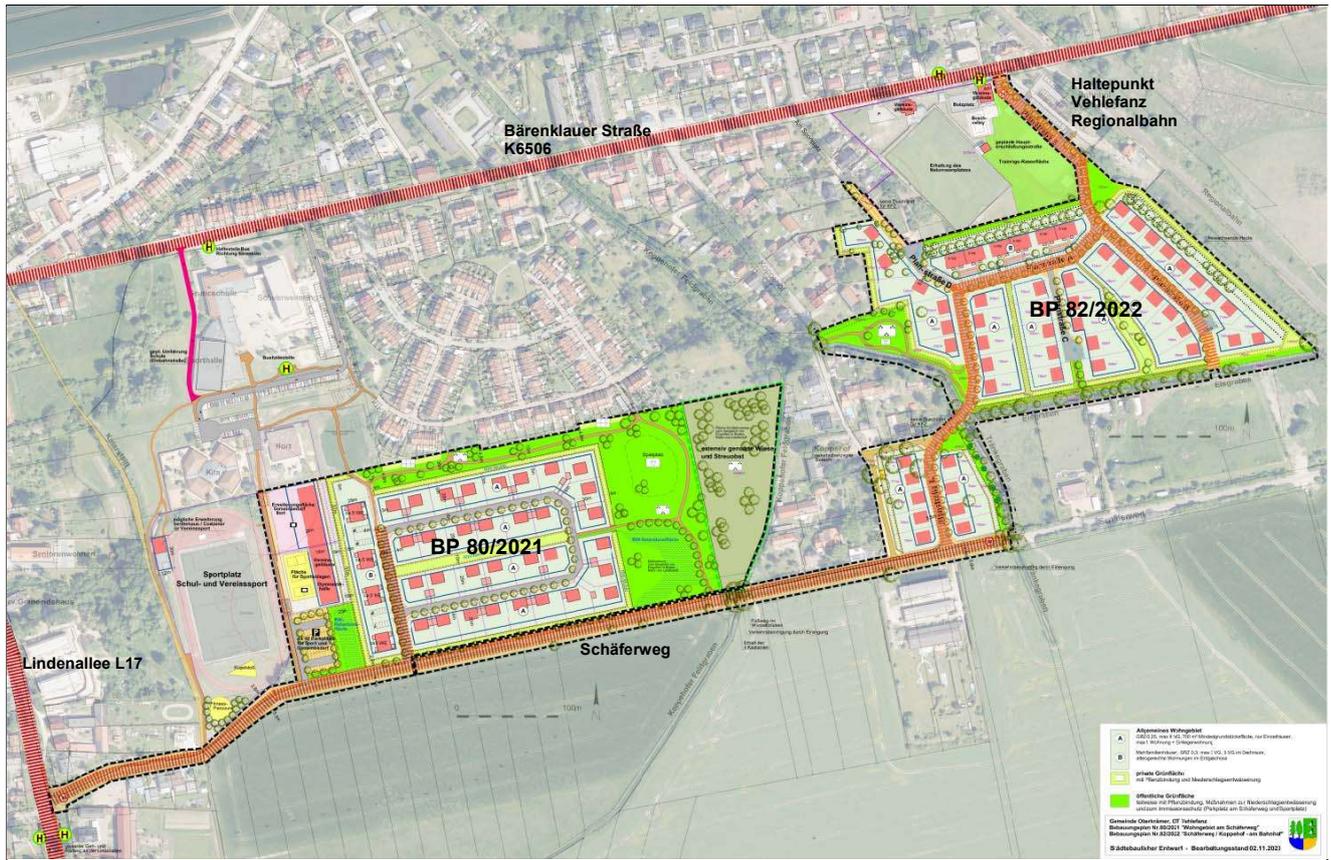
Im Zusammenhang mit der parallel erfolgenden Aufstellung der Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz ergaben sich aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie aus der voranschreitenden Entwicklung in der Gemeinde Oberkrämer Erfordernisse für die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich, welches zuvor in Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg erarbeitet worden war. (siehe unter 4.6)

Die Ergebnisse dieser Weiterentwicklungen des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich der Bebauungspläne 80/2021 und 82/2022 werden nachfolgend dargestellt.

Übersicht - Städtebaulicher Entwurf für den Gesamtbereich der Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz



7.1.2 Geplante Erschließung im Gesamtbereich Schäferweg westlicher Teil bis Haltepunkt Regionalbahn



Legende

	Äußere Erschließung durch die Lindenallee (L17) und Bärenklauer Straße (K6506)		Verkehrsberuhigter Bereich (bestehende Straße Koppehof)
	Wohnsammelstraße max. 30 km/h mit Geh- und Radweg (Schäferweg) bzw. Gehweg (übrige Wohnsammelstraßen)		Geh- und Radweg mit möglicher Feuerwehrbewegungsfläche (Straße am Sportplatz)
	Anliegerstraße (max. 30 km/h)		Fußweg innerhalb von Grünflächen (Gestaltungsvorschlag)
			Geplante Ergänzung der Erschließung Grundschule zur Ermöglichung einer Umfahrung als Einbahnstraße

Wie im Rahmenplan Koppehof – Schäferweg (siehe unter 4.6) vorgesehen, ist für den hier vorliegenden Bebauungsplan 80/2021 die straßenseitige Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg geplant.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass für die Erschließung des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022 eine direkte Erschließung von der Bärenklauer Straße aus gemäß Rahmenplan erforderlich ist, welche im Entwurf des Bebauungsplanes 82/2022 dem entsprechend geplant ist. Darüber hinaus setzt der vorliegende Bebauungsplan 82/2022 die geplante Straßenverkehrsfläche so fest, dass die im Rahmenplan ebenfalls vorgesehen Anbindung an den Schäferweg über die vorerst noch unbeplante Fläche westlich des Bahnüberganges am Schäferweg zukünftig ermöglicht wird.

Um auch bereits im Zusammenhang mit dem jetzigen Planungsstand eine zweiseitige Anbindung an übergeordnete Straßen für beide Plangebiete zu ermöglichen, ist unter Nutzung der bestehenden Grabenquerung des Tränkegrabens an der bisherigen Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage ein Verbindung der inneren Erschließung des Plangebietes 82/2022 mit dem Schäferweg geplant. Hierdurch entsteht zugleich für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 auf kurzem Weg eine Anbindung an den Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn.

Im Gesamtbereich einschließlich des Schäferweges ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. Zusätzlich werden durch Erhalt der bestehenden Einengungen der Fahrbahn des Schäferweges an den bestehenden

Grabenquerungen des Koppehofer Feldgrabens und Tränkegrabens Verkehrsberuhigungen erreicht, da hier jeweils der Gegenverkehr abgewartet werden muss. Der ebenerdige Bahnübergang der Kremmener Bahn stellt am Schäferweg eine weitere Verkehrsberuhigung dar.

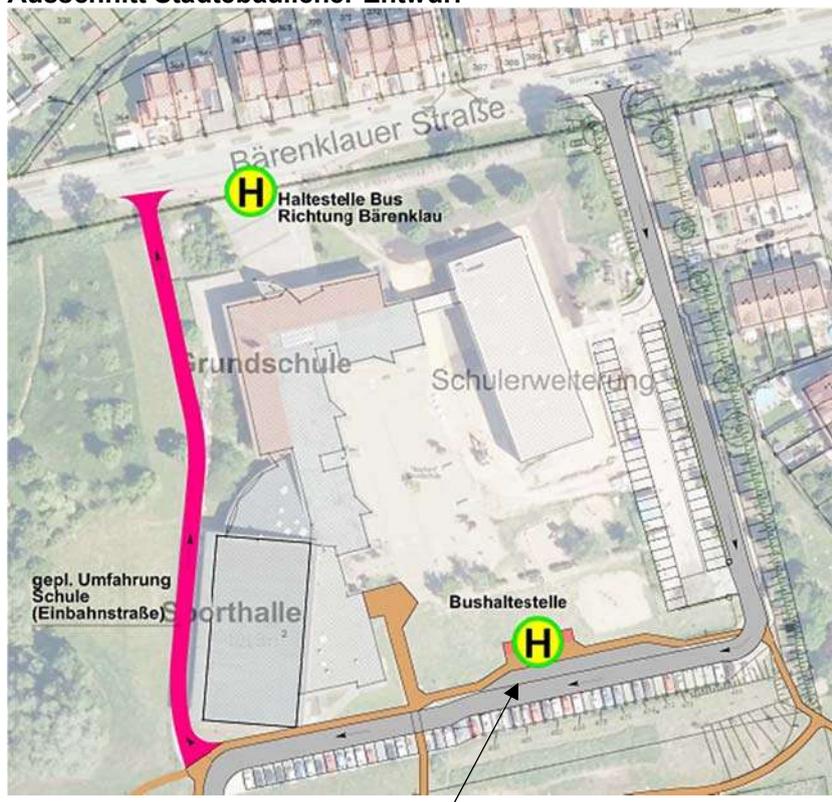
Östlich der Bahnlinie verbleibt der Schäferweg vorerst in seinem jetzigen Ausbauzustand als landwirtschaftlicher Weg. Wegen der geringen Fahrbahnbreite von nur 3,5m ist ein Begegnungsverkehr hier nur an den Ausweichstellen in Verbindung mit dem Abwarten des Gegenverkehrs möglich. Hierdurch ergibt sich auch hier bei Berücksichtigung der Anforderungen des §1 der Straßenverkehrsordnung (Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme) eine Verkehrsberuhigung. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung am Schäferweg kann es zu einer Zunahme des Verkehrs auch im östlichen Teil des Schäferweges kommen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Quell- und Zielverkehre wird dies jedoch nur in moderatem Umfang der Fall sein (siehe 7.1.4) Häufigerer Begegnungsverkehr würde im östlichen Teil des Schäferweges wegen der geringen Straßenbreite und des Erfordernisses des Wartens an den Ausweichstellen insgesamt zu einer Minderung der möglichen Durchfahrtgeschwindigkeiten führen.

Die Ausformungen der inneren Straßenführungen in beiden Plangebieten wurden an die jeweils fortgeschriebenen Bebauungskonzepte angepasst.

7.1.3 Verbesserung der Erschließung und der Verkehrssicherheit am Gemeinbedarfsstandort Vehlefanz (Grundschule, Kita, Hort, Sportplatz und Sporthalle)

Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Grundschule durch Umfahrung und Verlegung der Bushaltestelle

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf



Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundschule ist (außerhalb des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes) eine westliche Umfahrung der Grundschule mit Anschluss an die bestehende Anbindung an die Bärenklauer Straße geplant. Das ermöglicht, die Bushaltestelle, welche sich gegenwärtig auf der der Grundschule gegenüberliegenden Straßenseite der Bärenklauer Straße befindet, auf die Südseite der Schule zu verlegen. Die Kinder müssen auf dem Weg zwischen Schule und Bushaltestelle dann nicht mehr die Bärenklauer Straße queren. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht. Durch das Befahren der geplanten Schulumfahrt im Einbahnrichtungsverkehr wird zudem die derzeit problematische Zu- und Ausfahrtsituation an der sehr schmalen bestehenden Schulzufahrt entflochten und so ebenfalls hier die Verkehrssicherheit erhöht.

geplante Umverlegung Bushaltestelle von der Bärenklauer Straße

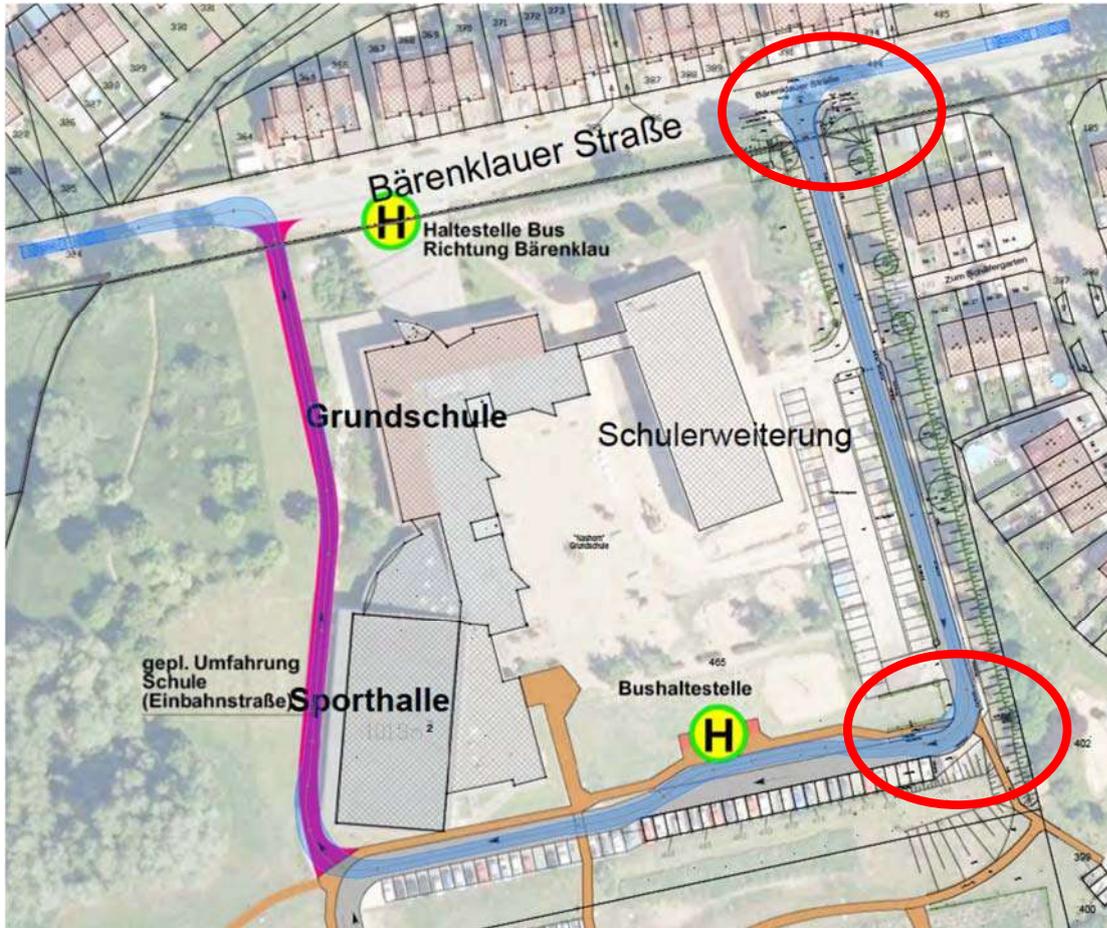
Für den Gesamtbereich der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt.

Bezüglich der geplanten Umfahrung und Verlegung der Bushaltestelle im Bereich der Nashorn-Grundschule kommt die o. g. Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

3.4 Verkehrliche Betrachtung KP Bärenklauer Straße/Ausfahrt Schulgelände

Unabhängig von den Abschlussknotenpunkten von und zu den beiden Wohngebieten, wurde im Rahmen der Untersuchung auch eine neue Ausfahrt vom bestehenden Schulgelände (mit Kita und Hort) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit geprüft. Im vorliegenden Planfall ist vorgesehen, eine Einbahnstraße von der bestehenden Zufahrt östlich des Geländes

um das Schulgelände einzurichten und westlich davon wieder auf die Bärenklauer Straße zu führen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die beschriebene Lage der Einbahnstraße.



Daraus ist auch die Schleppkurve zur Befahrung der Strecke durch einen Gelenkbus ersichtlich. Im Rahmen der Prüfung wurde im Kurvenbereich eine Fahrgeschwindigkeit von 10km/h und auf der Geraden von 20 km/h angenommen. Trotz der geringen Geschwindigkeit ist erkennbar, dass die Befahrung unter den bestehenden Voraussetzungen voraussichtlich nicht gegeben ist. Dies betrifft insbesondere die bestehende Zufahrt (nordöstlich des Schulgeländes) sowie den Kurvenbereich südöstlich des Geländes. Für finale Aussagen wird im Zweifelsfall die Durchführung einer entsprechenden Testfahrt empfohlen.

Die Befahrbarkeit kann jedoch mit geringfügigen baulichen Anpassungen hergestellt werden. Dazu gehören z.B. Aufweitung der Fahrbahn im Kurvenbereich, Befestigung der Seitenränder neben der Fahrbahn etc.

...

Für die Bemessungsverkehrsstärke zur Frühspitzenstunde und zur Spätspitzenstunde wurden die Bestandsverkehrszahlen entsprechend umgelegt. Gemäß der vorliegenden Planung ist an der nordöstlich gelegen Bestandszufahrt lediglich die Einfahrt zum Schulgelände vorgesehen. Westlich des Geländes erfolgt ausschließlich die Ausfahrt.

...

Auch an der geplanten Ausfahrt vom Schulgelände, sind in beiden Spitzenstunden keine nennenswerten Wartezeiten und Rückstaus zu erwarten. Die Berechnung ergab in allen Zufahrten die Qualitätsstufe A, was auch für die Prognosezahlen 2030 (+25%) zutrifft.

Es ist jedoch zu beachten, dass es sich bei der Berechnung gemäß HBS 2015 um ein statisches Berechnungsverfahren handelt. Den Ergebnissen liegt demnach eine gleichmäßige, über 60min gemittelte Ankunftsverteilung der Verkehrsmengen zu Grunde. Gerade im Umfeld von Schulen, Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen sind dagegen zu den Öffnungs- und Schließzeiten punktuell recht hohe und zeitlich konzentrierte Verkehrsmengen durch die Bring- und Holvorgänge zu erwarten. Während dieser Zeiten sind punktuell an den Zufahrten und Ausfahrten auch höhere Wartezeiten und einzelne kurze Rückstaus von mehreren Fahrzeugen (insbesondere für die links einbiegenden Fahrzeuge vom Schulgelände auf die Bärenklauer Straße) zu erwarten. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese Situationen nur vereinzelt auftreten und sich innerhalb kurzer Zeiträume wieder auflösen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 04.04.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

4. **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

4.1 **Weiterführende Hinweise**

4.1.1 **Hinweise**

...

Die im Punkt 7.1.3 „Verbesserung der Erschließung und der Verkehrssicherheit am Gemeinbedarfsstandort Vehlfeanz-Grundschule, Kita, Hort, Sport“ (S. 54) geplante Verlegung der sich in der Bärenklauer Straße - von der Grundschule - gegenüberliegenden Bushaltestelle wird ausdrücklich begrüßt. Die Abstimmungen zwischen der Gemeinde Oberkrämer und dem Fachdienst Baudienstleistungen zur Umsetzung des geplanten Fußgängerüberweges sind auf Grund der oben genannten Planungen nicht weiter vorangeschritten.

7.1.4 Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung

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

Für die **Ermittlung der zukünftigen Einwohnerzahlen** wurden durchschnittlich 3 Einwohner je Einfamilienhaus und Einwohner je Wohnung angenommen (siehe unter 11.2.2)

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

2.3 Ergebnisse der Verkehrserzeugung

Im Ergebnis werden durch die Bebauung des Gebiets „Schäferweg“ mit den o.g. Annahmen rund 260 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h, darunter 8 LKW-Fahrten erzeugt. Für das Gebiet „Koppehof“ werden rund 400 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h erwartet, darunter 14 LKW-Fahrten. Für die Nutzung des Parkplatzes werden rund 220 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h prognostiziert. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze mehrfach am Tag genutzt werden. Bezüglich der Bring- und Holverkehre der Kita und Grundschule sind das die entsprechenden Zeiten am Vormittag und Nachmittag, bezüglich der Sportstätten sind das eher die Zeiten in den späten Nachmittagsstunden, sowie am Abend.

Die maßgebende Spitzenstunde wird anhand der vorliegenden Zählungen an den jeweiligen Knotenpunkten ermittelt sowie anhand der Tagesganglinie der Prognosezahlen. Daraus ergeben sich folgende Werte für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr in der jeweiligen Spitzenstunde:

Morgenspitzenstunde (07:00 bis 8:00 Uhr)

- Gesamtverkehr	-	110 Kfz
- Quellverkehr	-	80 Kfz
- Zielverkehr	-	30 Kfz

Abendspitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr)

- Gesamtverkehr	-	104 Kfz
- Quellverkehr	-	28 Kfz
- Zielverkehr	-	76 Kfz

Umlegung der zusätzlich erzeugten Verkehre

Für die Bewohner der beiden neuen Wohngebiete in Oberkrämer/Vehlefanfz ist davon auszugehen, dass neben Oranienburg vor allem der Großraum Berlin wichtiges Pendelziel wird. Daher ist eine nachvollziehbare Orientierung der Verkehrsströme von und nach Oranienburg sowie von und nach Süden Richtung Berlin festzulegen. In vorangegangenen Untersuchungen zu Wohngebieten in Oberkrämer (z.B. Ortsteil Schwante/ Sommerswalder Dreieck/ Stand April 2022) wurden bereits die folgenden großräumigen Verteilungen erarbeitet und mit den Fachstellen des Landesbetriebs Straßenwesen in Brandenburg abgestimmt:

- 30% der Verkehrsströme orientieren sich von und nach Oranienburg
- 70% der Verkehrsströme orientieren sich von und nach Berlin

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf diese Zahlen zurückgegriffen.

Neben dieser großräumigen Verteilung ist auch zu berücksichtigen, welche Anschlussknotenpunkte an das übergeordnete Straßennetz aufgrund der räumlichen Nähe und der Führung der Erschließungsstraßen am ehesten genutzt werden. Für die beiden Wohngebiete Schäferweg und Koppehof wird die folgende kleinräumige Orientierung zu den jeweiligen Knotenpunkten angenommen:



Abbildung 1: Kleinräumige Orientierung der Verkehrsströme

Die Überlagerung von Bestand und zusätzlich zu erwartendem Verkehr führt (unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen zur Verteilung) schließlich zu den beiden Bemessungsverkehrsstärken in der Frühspitzenstunde (07 bis 08 Uhr) und Spätspitzenstunde (16 bis 17 Uhr). Die jeweiligen Strombelastungspläne sind in den einzelnen Kapiteln zur verkehrlichen Beurteilung der Knotenpunkte dargestellt.

...

Zusammenfassung

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

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

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

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

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit führt an den beiden Anschlussknotenpunkten zu guten bzw. sehr guten Ergebnissen.

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

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

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

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

4

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

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 23.02.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

Entsprechend den Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich östlich der Landesstraße (L) 17 im Ortsteil Vehlefanfz. Es ist beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 47 Einfamilienhäusern und 36 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Die geplante Haupterschließung soll über die neu zu errichtende Planstraße B, welche im weiteren Verlauf in die Kreisstraße 6509 mündet erfolgen. Des Weiteren ist eine Nebenerschließung über den Schäferweg und weiter über die L 17 geplant.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Abschnitt für die L 17 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

Für die geplante Nebenerschließung über den Schäferweg sind die verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt L 17/Schäferweg unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Schäferweg“ in einer verkehrstechnischen Untersuchung zu analysieren.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann durch den LS keine Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf Grund des Bebauungsplans Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof“ auf die L 17 erfolgen. Es ist die verkehrstechnische Untersuchung nachzureichen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Frenz unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Berücksichtigung:

Für den Gesamtbereich der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanfz wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanfz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Knoten L17/Lindenallee/Schäferweg kommt die o. g. Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

Verkehrliche Beurteilung der Knotenpunkte

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben mit den zusätzlichen Verkehren auf die Anschlussknotenpunkt zu prüfen, werden diese auf Ihre Leistungsfähigkeit hinuntersucht. Die Knotenpunkte werden im Programm LISA+ mit den neu ermittelten Verkehrsbelastungen versorgt. Anschließend erfolgt die Bewertung gemäß HBS 2015.

...

3.2 Verkehrliche Betrachtung des Knotens L17/Lindenallee/Schäferweg

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgt für die Frühspitzenstunde (Bestand und Prognose) sowie für die Spätspitzenstunde (Bestand und Prognose). ...

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich in beiden Spitzenstunden durch die zusätzlichen Verkehre kaum Veränderungen ergeben. Geringfügig längere Wartezeiten für die Linkseinbieger vom Schäferweg in die Lindenallee/L17 führen gegenüber dem Bestand (Qualitätsstufe A) in der Prognose zur Qualitätsstufe B. Die Wartezeiten sind jedoch als gering einzustufen, Rückstaus im Schäferweg von mehr als 1 oder 2 Fahrzeugen sind in 99% der Fälle nicht zu erwarten. Die Verkehrsabläufe werden sich nicht spürbar verschlechtern. Bezüglich der Wartezeiten und Rückstaulängen auf der Lindenallee/Landesstraße 17 ist ebenfalls keine spürbare Verschlechterung zu erwarten. Ein gesonderter Linksabbiegestreifen ist unter diesen Aspekten nicht erforderlich.

Für den Prognosehorizont 2030 wurde gemäß der allgemeinen Verkehrsprognose (siehe Kapitel 2.5) eine Steigerung der Verkehrsmengen von 25% angenommen. Für die beiden Spitzenstunden gibt es keine Veränderung der Qualitätsstufe und lediglich eine geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Der Knotenpunkt bleibt im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig.

Der Landesbetrieb Straßenwesen teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 mit Schreiben vom 15.04.2024 mit:

...

Nach Bewertung der erstellten Verkehrstechnischen Untersuchung (wie in der Stellungnahme Feb 2023 gefordert), stimmt der LS dem Bebauungsplan zu.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit **Nachtrag der Straßenverkehrsbehörde** vom 28.03.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

1. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. In der Vergangenheit erhielten wir eine Vielzahl von Hinweisen über die mutmaßlich fehlende Verkehrssicherheit im Schäferweg zwischen Lindenallee (L17 Abschnitt 070) und Bärenklauer Straße (K6506 Abschnitt 10). Insbesondere zwischen dem Koppehof und der Bärenklauer Straße soll es zur Missachtung der Verhaltenspflichten aus § 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) gekommen sein. Im Rahmen der vorliegenden Planung und der daraus abzuleitenden erhöhten Verkehrsdichte, ist es aus verkehrsrechtlicher Sicht zielführend, bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu prüfen.

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

Berücksichtigung:

Auf Grund der vorliegenden Planung ist auf dem Schäferweg insbesondere im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Lindenallee (L17) und der geplanten Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 östlich von Koppehof mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der jedoch nicht über den üblichen Verkehr von Erschließungsstraßen in Wohngebieten im Gemeindegebiet hinausgeht.

Im Abschnitt des Schäferweges innerhalb des Planbereiches ist der Bau eines Geh- und Radweges geplant. Darüber hinaus erhält dieser Straßenabschnitt mit Umsetzung der Planung einen innerörtlichen Charakter und es ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. An der bestehenden Querungen des Tränkegrabens und des Koppehofer Feldgrabens ergeben sich durch Einengungen der Fahrbahn zusätzlich Verkehrsberuhigungen.

Der östliche Teil des Schäferweges zwischen der geplanten Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 östlich von Koppehof und der Einmündung in die Bärenklauer Straße ist ca. 1,3 km lang und als ländlicher Weg mit 3,5m breiter Fahrbahn und Ausweichstellen ausgebaut. Er wird zudem durch die Bahnlinie der Kremmener Bahn gequert, wo sich ein beschränkter Bahnübergang befindet.

Auf Grund der vorliegenden Planung ist in diesem Teil des Schäferweges nur in sehr begrenzten Umfang mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Wegen der geringen Fahrbahnbreite ist bei Begegnungsverkehr ein Warten an den Ausweichstellen und langsames Vorbeifahren der sich begegnenden Fahrzeuge erforderlich. Der ebenerdige beschränkte Bahnübergang erfordert ein Heranfahen in angemessen geringer Geschwindigkeit und wirkt ebenfalls verkehrsberuhigend.

Es wird davon ausgegangen, dass sich bei Einhaltung der Anforderungen des §1 StVO (Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahmen) auch in diesem Teil des Schäferweges keine erheblichen Verkehrsgefährdungen auf Grund der vorliegenden Planung ergeben.

7.1.5 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen und Gemeinbedarfsflächen Grundschul- und Sport- Campus Vehlefanz



Städtebaulicher Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BP 80/2021 und umgebender Bestand

 Umgrenzung Grundschul- und Sport-Campus Vehlefanz

 Umgrenzung der Plangebiete Bauungsplan Nr. 80/2021 und Nr. 82/2022

Der **Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz** umfasst bisher die Nashorn-Grundschule Vehlefanz einschließlich Erweiterungsbau und Sporthalle, die Kita, den Hort, den Sportplatz und die zugehörigen Stellplätze und Freiflächen.

Im Zuge der parallel erfolgenden Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"** OT Vehlefanz ist im westlichen Teil des Plangebiets, der direkt an den bestehenden Grundschul- und Sport – Campus angrenzt, dessen Ergänzung durch einen **Erweiterungsbau für den Hort** (auch Kita zulässig), eine **Fläche für Sportanlagen** für den Vereinssport sowie einen **Parkplatz** geplant.

Die geplante **Fläche für Sportanlagen** im Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 soll bei Nutzung des bisherigen Sportplatzstandortes am Regionalbahnhalteneupunkt Vehlefanz für einen anderen Nutzungszweck (wie z. B. den Bau einer weiterführenden Schule, Wohnungsbau, Ver- und Entsorgungseinrichtungen o. a.) als Ersatzstandort für die SG Vehlefanz für ein Vereinsgebäude und Beachvolleyballplätze zur Verfügung stehen.

Zur **Vermeidung von Immissionskonflikten** zur geplanten Wohnbebauung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 sollen die Gebäude für den Hort und für das Sport-Vereinsgebäude jeweils so errichtet werden, dass sie lärmabschirmend zwischen den zugehörigen Freianlagen und dem Wohngebiet liegen. Die geplanten Beachvolleyballplätze sollen im BP 80/2021 nur außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig sein, um einen angemessenen Abstand zur geplanten Wohnbebauung zu sichern.

Zwischen dem im BP 80/2021 geplanten **Parkplatz** und dem geplanten Wohngebiet wird eine geplante Regenwasserretentionsfläche so platziert, dass hierdurch zugleich ein entsprechender Abstand Immissionsschutzkonflikte zur nahegelegenen Wohnbebauung vermeidet. Bei Nutzung der Sportanlage abends bis 21 Uhr ist es möglich, dass auch nach 21 Uhr (bis 22 Uhr) auf dem Parkplatz Geräusche, z. B. durch zuschlagende Fahrzeuigtüren, entstehen.

Da der Parkplatz auch dem Holen und Bringen von Kindern von und zur Grundschule, Kita und Hort dienen soll, kann es hier wochentags auch am Morgen ab 7 Uhr zu Geräuscentwicklungen kommen.
Für die fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen des Grundschul- und Sport – Campus vom geplanten Parkplatz am Schäferweg aus kann ein fußläufig nutzbarer Weg innerhalb der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 81/2021 geplanten Flächen für Parkplatz, Sport und Gemeinbedarf geschaffen werden, der direkt angrenzend an den Sportplatz verläuft. Hierdurch können die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen auf kurzem Wege vom Parkplatz am Schäferweg aus erreicht werden. Beeinträchtigungen des im Bebauungsplan 80/2021 geplanten Wohngebietes durch den Zugangsverkehr werden vermieden.

7.1.6 Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz

Städtebaulicher Entwurf BP 80/2021 und umgebender Bestand



Der Sportplatz an der Grundschule befindet sich in Trägerschaft der Gemeinde Oberkrämer und wird wochentags vormittags durch den Schulsport und nachmittags, und abends durch den Vereinssport (Fußball, Hockey und zukünftig auch Leichtathletik) genutzt. Am Wochenende findet außerdem hier Spielbetrieb bzw. Wettkampfbetrieb des Vereinssports (Fußball, Hockey und zukünftig auch Leichtathletik) statt. Der Sportplatz verfügt über ein Großspielfeld mit Flutlichtanlage, 400m-Laufbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage und ein kleines Funktionsgebäude mit Umkleide- und Geräteräumen. Eine Zuschauertribüne ist nicht vorhanden.

Nutzungen Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz

Für den bestehenden Sportplatz sind gemäß **Baugenehmigung Landkreis Oberhavel, untere Bauaufsichtsbehörde vom 26.11.2008 Umgestaltung und Ausbau der Schulsportanlage, AZ 21/63/04358-08-20** folgende Nutzungen zulässig:
(H: Hinweis, A: Auflage)

„II. Immissionsschutzrechtliche Belange

1. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Auflagen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. (H)
2. In der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr an Werktagen und 22.00 – 07.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist die Nutzung des Sportplatzes ausgeschlossen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. (A)
3. Wettkämpfe außerhalb schulischer Veranstaltungen dürfen an maximal 18 Tagen im Kalenderjahr und nur außerhalb der Ruhezeiten (werktags 06.00-08.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr; sonn- und feiertags 07-09 Uhr, 13.00-15.00 Uhr und 20.00-22 Uhr stattfinden. (A)
4. Nach eigenen Berechnungen ist bei Einhaltung der Auflagen nicht von einer erheblichen unzumutbaren Belästigung der Anwohner auszugehen. (A)“

Grundlage dieser Baugenehmigung war der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 29/2007 Sportplatz OT Vehlefanz** sowie das **Schalltechnische Gutachten – Lärmimmissionsprognose - Umgestaltung und Ausbau der Schulsportanlage der Nashornschule in Vehlefanz im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 29/2007 der Gemeinde Oberkrämer**, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox Fachingenieur für Schallschutz, Berichts-Nr.: G 40 / 2008, Hennigsdorf, den 20.11.2008.

Zur Berücksichtigung früherer Beschwerden der Anwohner des Wohngebiets Schäfergarten wegen der Lärmbelastungen, die durch die abendliche Nutzung der Stellplätze an der Grundschule durch die Nutzer des Sportplatzes verursacht wurden, hatte die Gemeinde zusätzliche Stellplätze auf der bestehenden Gemeinbedarfsfläche errichtet, die einen größeren Abstand zum Wohngebiet Schäfergarten haben.

Wegen der geplanten Inanspruchnahme der bisherigen Sportanlagen der SG Vehlefan (Laufbahn, Weitsprung und Kunstrasenfeld) durch die geplante **Haupterschließungsstraße** für das Plangebiet des hier vorliegenden **Bebauungsplanes 82/2022** ist die **Verlagerung des Vereinssports der SG Vehlefan für Kinder** vom Sportplatz am Regionalbahn-Haltepunkt auf den Sportplatz an der Grundschule erforderlich.

Auf dem Sportplatz an der Grundschule besteht die Möglichkeit, hierfür das **bestehende Funktionsgebäude** (Umkleide, Sanitär, Gerätehaus) durch einen Anbau oder Container zu **erweitern** und das **Fitness-Parcours** der SG Vehlefan ebenfalls vom Standort am Regionalbahnhalteneunkt auf die Freifläche südlich der Laufbahn, nahe dem Schäferweg, zu verlagern (oder ggf. hier ein neues zu errichten).

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/2007 Sportplatz OT Vehlefan stünden dem nicht entgegen.

7.1.7 Fläche für sportliche Zwecke im parallel in Aufstellung befindlichen BP 80/2021 zur Erweiterung des Grundschul- und Sport – Campus Vehlefan



Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ist eine Fläche für sportliche Zwecke geplant.

Entlang der östlichen Grenze dieser Fläche ist eine 8m breite Gehölzfläche geplant, die zugleich der Aufnahme von Niederschlagswasser von den bebauten Flächen dienen soll.

Es schließt sich eine überbaubare Grundstücksfläche mit 18 m Breite an, die lärmabschirmend zwischen dem östlich gelegenen geplanten Wohngebiet und den zum Sportplatz hin orientierten Freiflächen auf der Fläche für sportliche Zwecke gelegen sein soll. Innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport, erforderlichen Falls einschließlich Gymnastikhalle, errichtet werden.

Westlich der Fläche für das Vereinsgebäude verbleibt ausreichend Platz, um 3 Beachvolleyball-Spielfelder zu errichten. Diese sollen nur außerhalb der geplanten Baugrenze zulässig sein, sodass ein Abstand von mind. 37m zur nächstgelegenen Baugrenze im östlich geplanten Wohngebiet entsteht.

Berücksichtigung Immissionsschutz Sportlärm im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023), die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

6 Zusammenfassung

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

(...)

Sportanlagenlärmwirkung gemäß 18. BImSchV

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

7.1.8 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz

Bestand und städtebaulicher Entwurf BP 82/2022



An der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz werden nach Realisierung der geplanten Haupterschließung des hier vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022 folgende Sportanlagen vorhanden sein:

- Rasenplatz (Großspielfeld) 1. SV Oberkrämer mit Stellplätzen und Vereinsgebäude (unverändert)
- Vereinsgebäude und Beachvolleyballplatz SG Vehlefanz (unverändert)
- Trainingsrasenplatz zur gemeinsamen Nutzung SG Vehlefanz und 1. SVO
- öffentlicher Bolzplatz an der Bärenklauer Straße

Bisherige Sportanlagen der SG Vehlefanz, zukünftig Trainings-Rasenfläche, öffentlicher Bolzplatz an der Bärenklauer Straße

Die verbleibenden Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz werden nach Realisierung der geplanten Haupterschließungsstraße des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022 zunächst für eine Übergangszeit weitergenutzt, bis für die Gesamtfläche eine Nutzungsänderung erfolgen wird.

Neben dem öffentliche Bolzplatz an der Bärenklauer Straße bleiben das Vereinsgebäude und der Beachvolleyballplatz des SG Vehlefanz bei Realisierung der geplanten Haupterschließungsstraße des Plangebietes des Bebauungsplanes 82/2022 vorerst erhalten und sollen weiterhin wie folgt genutzt werden:

kleiner Trainings-Rasenplatz auf der Fläche der bisherigen Leichtathletikanlagen am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz

Nach Rückbau der Laufbahn, Weitsprunganlage und des Kunstrasenbelags wegen der Herstellung der geplanten Haupterschließungsstraße des Bebauungsplangebietes 82/2022 soll die hiervon verbleibende Fläche für eine Zwischennutzung als Trainingsrasenplatz hergerichtet werden. Die bestehende Sportplatzbeleuchtung soll erhalten bzw. angepasst werden.

Es ist eine gemeinsame Nutzung der Trainings-Rasenfläche durch den 1. SV Oberkrämer (Fußball) und die SG Vehlefanz (Training Leichtathletik) geplant.

Fortbestehender Rasenplatz (Großspielfeld) 1. SV Oberkrämer an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt

Bei dem Rasenplatz (Fußball) handelt es sich um einen Altbestand, der zuletzt 2002 Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens war. Im Zusammenhang mit der Errichtung der unmittelbar angrenzenden Sportanlagen der SG Vehlefanzen wurde mit dem 1. Nachtrag vom 27.06.2002 (AZ 01357-02-37) zur Baugenehmigung Umbau und Erweiterung des Sportplatzes vom 17.10.2001 (AZ 03187-01) das Großspielfeld in seiner Lage geringfügig verändert und in Richtung der Bärenklauer Straße und der benachbarten Wohnbaugrundstücke an der Straße Am Sportplatz mit einem Ballfangzaun versehen. Diese Nachtragsgenehmigung enthält keine Hinweise oder Auflagen zum Immissionsschutz.

Der Rasensportplatz befindet sich in Trägerschaft des 1. SV Oberkrämer. Nördlich des Rasenplatzes, an der Bärenklauer Straße, befinden sich ein Vereinsgebäude und eine Stellplatzanlage.

Der Rasenplatz ist zum Schutz des Rasens nur zeitlich eingeschränkt bespielbar. Auf diesem Platz erfolgt i. d. R. kein Training, nur Spielbetrieb, um den Rasen zu schonen.

Berücksichtigung Immissionsschutz Sportlärm im hier vorliegenden BP 82/2022

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023), die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

5.3 Schallschutzmaßnahmen zum Sportanlagenlärm

Aufgrund der Überschreitungen durch die vorhandenen Sportanlagen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Wohnnutzung einzuhalten.

Als Schallschutzmaßnahme wäre dem Grunde nach ein Abrücken der Baugrenzen zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit denkbar. Die Baugrenze im nördlichen B-Plangebiet müsste im vorliegenden Fall jedoch deutlich abgerückt werden, sodass ein erheblicher Anteil des nördlichen Grundstücksbereichs nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre und somit die Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung in diesem Baufeld nicht mehr gegeben wäre. Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangebiets wäre eine denkbare Lösung zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit.

In Abstimmung mit der Gemeinde Oberkrämer soll ein Abrücken der Baugrenze sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht weiter verfolgt werden. Zur Konfliktlösung wird eine Einschränkung des Spielbetriebs am Sonntag als Maßnahme weiterverfolgt. Die Nutzung des Sportplatzes am Sonntag muss auf die Dauer von drei Stunden (ca. ein Spiel) außerhalb der Ruhezeiten reduziert werden. Weiterhin ist auch die Nutzung des Sportplatzes in der mittäglichen Ruhezeit nicht möglich.

Unter Berücksichtigung einer Nutzung des Sportplatzes von maximal drei Stunden kann außerhalb der Ruhezeiten an den Baugrenzen des WA im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) vollständig eingehalten werden.

7.1.9 Weiterentwicklung der geplanten Wohnnutzungen

Gemäß dem vorliegenden Planungskonzept sind in den Plangebiet der Bebauungspläne **Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"** (parallel in Aufstellung) und **Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“** (hier vorliegend) folgende Wohnungszahlen geplant, die hinter der Planung des **Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg** wie folgt zurückbleiben:

	in den Plangebietten geplant gemäß vorliegenden Planentwürfen			in den Plangebietten geplant gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg			Bilanz
	BP 80/2021	BP 82/2022	BP 80/2021 und BP 82/2022 gesamt	BP 80/2021	BP 82/2022	BP 80/2021 und BP 82/2022 gesamt	
Anzahl Wohnungen							
Einfamilienhäuser	32	47	79	38	68	106	-27
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	20	36	56	65	66	131	-75
Wohnungen gesamt	52	83	135	103	134	237	-102

Gemäß vorliegender Planung sind in den Bebauungsplangebietten BP 80/2021 und BP 82/2022 zusammen 79 Einfamilienhäuser und 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Insgesamt sind das 135 Wohnungen. Gemäß dem Rahmenplan Koppehof – Schäferweg waren in den Plangebietten der o. g. Bebauungspläne insgesamt 106 Einfamilienhäuser und 131 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Seniorenwohnungen) geplant. Insgesamt wären das 237 Wohnungen gewesen.

Gemäß den vorliegenden Planungen der Bebauungspläne BP 80/2021 und BP 82/2022 sind 27 Einfamilienhäuser und 75 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insgesamt 102 Wohnungen weniger geplant, als im Rahmenplan ursprünglich vorgesehen.

Die geplanten Wohngebietsflächen in den Plangebiet der Bebauungspläne 80/2021 und 80/2022 sollen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen. Die Flächen liegen im Grundfunktionalen Schwerpunkt und im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll.

Die geplanten Wohnenerweiterungsflächen soll jedoch bezüglich der geplanten Bebauungsdichte und bezüglich ihrer Gesamtgröße die bestehende Siedlungsstruktur im Planbereich berücksichtigen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Aufstellung beider Bebauungspläne zeitgleich in räumlicher Nähe erfolgt. Insgesamt sind auf beiden Flächen ca. 135 Wohnungen geplant. Es ist mit ca. 350 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. (siehe hierzu unter 11.2) In der ländlich geprägten Siedlungsstruktur des OT Vehlefan ist dies insgesamt eine erhebliche Siedlungsentwicklung.

Da zwischenzeitlich ein Bebauungsplan für eine Seniorenwohnanlage im OT Bötzwow aufgestellt wurde, ist die Festsetzung einer Seniorenwohnanlage, wie der Rahmenplan es ursprünglich im BP 80/2021 vorgesehen hatte, nicht mehr geplant. Ein Erfordernis zur Errichtung barrierefreier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regelt bereits die Brandenburgische Bauordnung.

Zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sollen die geplanten Wohnenerweiterungsflächen in ihrer Größe angemessen sein und eine Gliederung durch Grünräume erhalten, die zugleich dem ökologischen Ausgleich und der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Nahbereich der Planung dienen sollen.

7.1.10 Grünräumliches Konzept

Übersicht des grünräumlichen Systems im Planbereich



Der Siedlungsbereich des OT Vehlefan zwischen Anger und Bahnlinie der Kremmener Bahn ist von Niederungen und Gräben durchzogen. Hier sammelt sich das Regenwasser und Schichtenwasser, welches wegen des bindigen Bodens nicht vor Ort versickern kann. In diesem grünräumlichen System liegen Retentionsflächen, ohne die bei Starkregen für die bebauten Bereiche eine erhebliche Überflutung Gefahr bestehen würde.

Zugleich schaffen die Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes eine hohe Wohnqualität und bieten Platz für parkartige Gestaltung mit fußläufigen Durchwegungen und integrierten Kinderspielflächen.

Zur Fortführung der charakteristischen Siedlungsstruktur des OT Vehlefan in den Plangebiet der Bebauungspläne 80/2021 und 82/2022 sind hier entlang der vorhandenen Gräben Grünräume geplant, die in angrenzende tiefer gelegene Grundstücksbereiche ausgeweitet und als natürliche Retentionsbereiche erhalten und entwickelt werden.

Da in den Bebauungsplänen 80/2021 und 82/2022 neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser geplant sind, entsteht hier ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielflächen, der innerhalb des jeweiligen Plangebietes durch entsprechende Flächenfestsetzungen gedeckt wird. Die Kinderspielflächen sind jeweils in die parkartig gestalteten Grünräume integriert.

7.2 Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 82/2022

7.2.1 Planungskonzept BP 82/2022 und geplante innere Erschließung



Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Bebauung im Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Im Detail sind auch hiervon abweichende Bebauungen möglich, sofern diese den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. In Bezug auf die mögliche Anzahl von Wohnbaugrundstücken stellt der städtebauliche Entwurf die gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Anzahl bei Einhaltung der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² dar.

Frühzeitige Hinweise des Landkreises Oberhavel zur geplanten Erschließung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

4. Belange des Fachdienstes (FD) Baudienstleistungen und Liegenschaften

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Gegen den Vorentwurf zum BPL Nr.82/2022 „Wohngebiet Schäferweg/Koppelhof – am Bahnhof“ im Ortsteil Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer werden seitens des FD Baudienstleistungen und Liegenschaften keine Einwände geltend gemacht. Der vorliegende Entwurf sieht die Anbindung des Wohngebietes an die Kreisstraße K 6506 vor. Da hierfür eine bereits bestehende Zufahrt genutzt wird bzw. werden soll, bestehen seitens des Straßenbaulastträgers keine Bedenken.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

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

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrerschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsfächen 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.

Bei der Planstraße B empfiehlt es sich die anfängliche Straßenbreite von 12 Metern beizubehalten, um eine optimale Befahrbarkeit von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten. Des Weiteren wird auf die Anpassung der geplanten Straßenbreiten der Planstraße A, Planstraße C und Planstraße D für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge hingewiesen. Dies erlaubt es gleichzeitig die geplanten Wendeanlagen an die Anforderungen nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu berücksichtigen.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten. (siehe hierzu nachfolgend)

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes zu erfüllen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Hinweise

Seitens der Brandschutzdienststelle werden nachfolgende Hinweise zum Pkt. 7.2 „Geplante Erschließung“ (Begründungstext S. 62) gegeben:

Mit Bezug zu §14 BbgBO sind die Planstraßen A, B, C, D, die ausgewiesenen Wendeflächen sowie die Zufahrt aus der „Bärenklauer Straße“ nach den Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (10-2009) [siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB 04-2020)] auszuführen.

Daraus resultierend sind die Erschließungsstraßen wie auch die Wendeflächen als sogenannte „Feuer-Bewegungsflächen“ mit einer nutzbaren Mindestbreite von 7,00 m in der Planung zu berücksichtigen, wobei keine Einschränkung durch ruhenden Verkehr vorliegen darf.

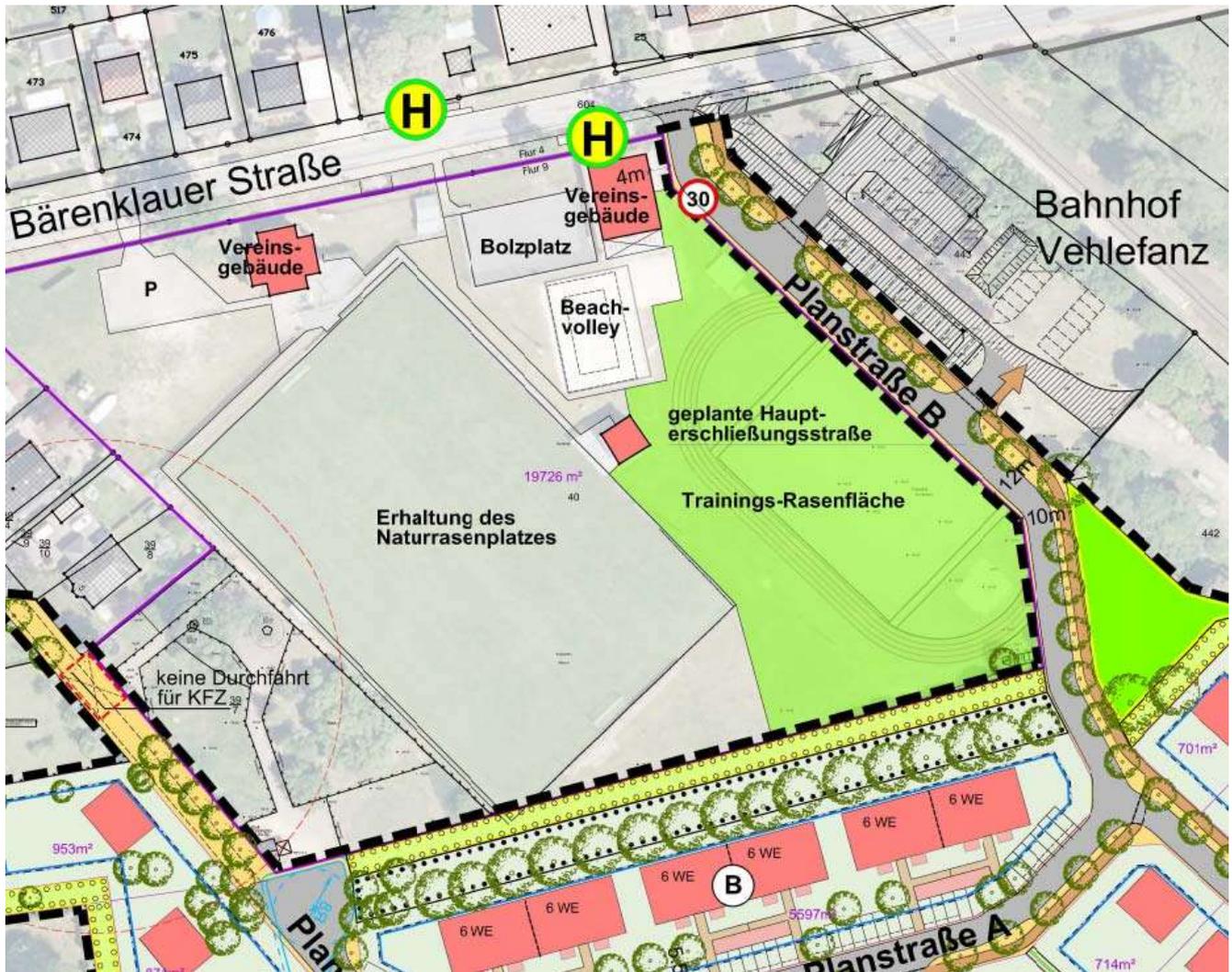
Berücksichtigung:

Die im Bebauungsplan geplanten Straßenräume bieten ausreichend Platz für Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes für die Feuerwehr zu erfüllen. (siehe hierzu auch nachfolgend)

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe hierzu unter 7.2.12.

7.2.2 HAUPTERSCHLIEßUNG MIT ANSCHLUSS AN DIE BÄRENKLAUER STRAßE

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Entsprechend dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) ist die straßenseitige **Haupterschließung** des Plangebietes über einen neu herzustellenden straßenseitigen **Anschluss an die Bärenklauer Straße** geplant. (**Planstraße B**, nördlicher Teil)

Durch die Haupterschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße wird gewährleistet, dass sich aus der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Störungen durch eine wesentliche Zunahme von Verkehr in der Straße Koppehof ergeben. Zugleich kommt die geplante straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Regionalbahnhaltendes Vehlefanz zu Gute.

Die Gewährleistung angemessener **Nutzungsalternativen** für die **Sportvereine**, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind, ist unter 7.1.6 bis 7.1.8 dargelegt.

Für die **Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506)** ist der Landkreis Oberhavel Träger der Straßenbaulast. Die Einmündung der Planstraße B soll im Bereich der bisherigen **Zufahrt des Vorplatzes des Regionalbahnhaltendes Vehlefanz** erfolgen. Der Vorplatz des Regionalbahnhaltendes soll dann von der Planstraße B aus erschlossen werden, da der Vorplatz dann keine eigene direkte Zufahrt zur Bärenklauer Straße mehr haben muss. Auch die **Regionalbusse**, die am Regionalbahnhaltende halten, sollen diese neue Zufahrt über die Planstraße B nutzen.

Bei der geplanten Einmündung der Planstraße ist auch der **ebenerdige beschränkte Bahnübergang der Regionalbahn an der Bärenklauer Straße** zu beachten, der östlich der geplanten Straßeneinmündung liegt. Zwischen der Haltelinie auf der westlichen Seite der Schrankenanlage und der geplanten Einmündung der Planstraße B ist ein Abstand von mindestens 30m vorhanden, sodass auch bei mehreren wartenden Fahrzeugen am Bahnübergang die Ein- und Ausfahrt zur und von der Planstraße B ohne erhebliche Behinderung möglich sein wird.

Für den Gesamtbereich der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt.

Bezüglich der geplanten Einmündung der Haupterschließung des Bebauungsplangebietes 82/2022 in die Bärenklauer Straße kommt die o. g. Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

Verkehrliche Beurteilung der Knotenpunkte

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben mit den zusätzlichen Verkehren auf die Anschlussknotenpunkte zu prüfen, werden diese auf Ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht. Die Knotenpunkte werden im Programm LISA+ mit den neu ermittelten Verkehrsbelastungen versorgt. Anschließend erfolgt die Bewertung gemäß HBS 2015.

...

3.3 Verkehrliche Betrachtung KP Bärenklauer Straße/ Zufahrt Bahnhof

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgt für die Frühspitzenstunde (Bestand und Prognose) sowie für die Spätspitzenstunde (Bestand und Prognose). Nachfolgend sind die Strombelastungspläne sowie die HBS Bewertungstabellen für nicht signalisierte Knotenpunkte dargestellt. Darüber hinaus erfolgen Aussagen zu den Schrankenschließzeiten und zur Schulwegsicherheit.

...

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich in beiden Spitzenstunden durch die zusätzlichen Verkehre kaum Veränderungen ergeben. Auch die geringfügig längeren Wartezeiten für einzelne Ströme führen nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe. Im Bestand und in der Prognose wird durchgehend die Qualitätsstufe A erreicht. Rückstaus von mehr als 1 oder 2 Fahrzeugen sind in 99% der Fälle nicht zu erwarten.

Die Schrankenschließzeiten liegen bei 30s bis 1½ Minuten und haben aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Kreisstraße keinen nennenswerten Einfluss auf die Verkehrsabläufe. Gegenseitige Behinderungen durch Schrankenrückstaus und Linksabbiegern in Richtung Wohngebiet Koppehof sind nicht zu erwarten. Lediglich zur Frühspitzenstunde wurde in einem Einzelfall Richtung Bärenklau ein Rückstau von 5 PKW und einem Bus beobachtet.

Für den Prognosehorizont 2030 wurde gemäß der allgemeinen Verkehrsprognose (siehe Kapitel 2.5) eine Steigerung der Verkehrsmengen von 25% angenommen. Für die beiden Spitzenstunden gibt es keine Veränderung der Qualitätsstufe und lediglich eine geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Der Knotenpunkt bleibt im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig.

...

Beurteilung der Schulwegsicherheit - Planung

Durch die Erschließung des Wohngebiets Koppehof werden sich die Verkehrsmengen von und zum Bahnhofsvorplatz bzw. Wohngebiet erheblich erhöhen, liegen aber immer noch in einem sehr niedrigen Bereich. Zur Vormittagsspitzenstunde werden 21 ausfahrende Fahrzeuge (Quellverkehr) und 4 einfahrende Fahrzeuge (Zielverkehr) erwartet. Zur Nachmittagsspitzenstunde werden 7 ausfahrende und 20 einfahrende Fahrzeuge erwartet. Diesem Verkehrszuwachs ist insbesondere im Zusammenhang mit der Schulwegsicherheit Rechnung zu tragen. Der Schülerverkehr zwischen dem Bahnhof und der ca. 750m entfernten Nashorn Grundschule wird ausschließlich über die südliche Fahrbahnseite und damit auch über die neu zu planende Einmündung ab-gewickelt. Auf der Nordseite der Bärenklauer Straße gibt es weder einen Gehweg, noch einen Radweg.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowohl für den Schülerverkehr von und zum Bahnhof, als auch allgemein für die Fußgänger- und Radfahrerströme von und zum neuen Wohngebiet kommen in der Zufahrt folgende Maßnahmen in Frage:

- *Durchgehend Ausweisung als gemeinsamer Geh- und Radweg zwischen Bahnhof und Schule (ggf. selbst bei Unterschreitung der Mindestmaße aus Mangel an Alternativen).*
- *In diesem Zusammenhang (zwingend) Markierung einer Furt mittels Breitstrich B-0,5-0,2 zur Bevorrechtigung der Radfahrer.*
- *Zusätzlich Markierung der Furt in roter Farbe mit Piktogramm „Rad“ und Zwei-richtungspfeil.*
- *Deutlich sichtbare Beschilderung mit VZ 205 und Zusatzzeichen 1000-32 „Radfahrer kreuzt von rechts und links“*

Alternativ kann der Einmündungsbereich bei den zu erwartenden geringen Verkehrsmengen und der untergeordneten Verkehrsbedeutung auch weiterhin als Gehwegüberfahrt mit entsprechender Pflasterung und abgesenkten Bordstein ausgeführt werden. Für den weiteren Verlauf (der Planstraße B) von und zum Wohngebiet kann dann wieder auf eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche gewechselt werden.

Positiv zu bewerten ist bereits jetzt die rechtwinklig geplante Zuführung auf die Bärenklauer Straße, wodurch die Sichtdreiecke und Sichtachsen optimale gegeben sind. Der Bereich sollte auch zukünftig durch Vegetation (insbesondere auf Höhe des Augpunktes der KFZ-Fahrer auf 1,00m) freigehalten werden.

7.2.3 Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise zur benachbarten Bahnlinie

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 14.02.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde 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 Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr

Die östlich verlaufende Bahnstrecke Berlin - Kremmen - Neuruppin mit Zugbetrieb (Regionalverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.

Für die Errichtung von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelastigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist ggf. der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung der Belange der benachbarten Bahnstrecke Berlin - Kremmen – Neuruppin wurden das **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** und die **Bahn AG DB Immobilien** beteiligt. Die betreffenden Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend beachtet. (siehe nachfolgend)

Die **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** teilte mit Schreiben vom 18.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit E-Mail vom 25.03.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung:

mit Schreiben vom 10.01. und 11.01.2023 wurde das Eisenbahn-Bundesamt als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes zu den Bebauungsplänen Nr. 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ und 82/2022 11Wohngebiet Schäferweg / Koppehof- am Bahnhof“ im OT Vehlefanz sowie zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Bebauungsplans 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ der Gemeinde Oberkrämer beteiligt.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Daneben möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebsanlagen der Bahn Bestandsschutz genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Anmerkungen.

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof- am Bahnhof“ befindet sich die Strecke 6183. In der weiteren Planung sind die zukünftigen Entwicklungen aus dem i2030 Projekt Prignitz Express /Velten (Prignitz-Express / Velten - i2030) zu berücksichtigen und die sich daraus ergebenden Immissionen in den Blick zu nehmen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung des Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist. Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Daher ist in diesem Falle zwingend der Betreiber bzw. der Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen zu beteiligen.

Ich bitte Sie, das Eisenbahn-Bundesamt im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan 82/2022 zu beteiligen.

Die **Bahn AG DB Immobilien** teilte mit Schreiben vom 03.02.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.

- *In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen.*
- *Zur Information weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen der DB Netz AG um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).*
- *Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung am Verfahren zu beteiligen ist.*

- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
 - *Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*
 - *Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind dann erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*
 - *Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.*
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.*
- *Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.*
 - *Bei allen geplanten Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.*
 - *Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.*
 - *Es ist nicht auszuschließen, dass von der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebiets durch eine Änderung der Verkehrssituation der Bahnübergang in der Bärenklauer Straße betroffen ist. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist ggf. eine Verkehrsschau durchzuführen.*
 - *Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*
 - *Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.*
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*
- Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.*
- Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, [REDACTED] zu wenden.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Das Plangebiet hat einen Abstand von mehr als 30m zum vorhandenen Schienenweg und berührt, soweit erkennbar, die Bahnanlagen, den Eisenbahnbetrieb sowie die Instandhaltung der Bahnanlagen nicht.

Im Bereich der Einmündung der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Planstraße B) in die Bärenklauer Straße beträgt der Abstand zum Schienenweg ca. 40m. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens 50m vom Schienenweg entfernt.

Ein Erfordernis für Änderungen an Bahnanlagen ergibt sich aus der vorliegenden Planung nicht.

Für den Gesamtbereich der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt.

Bezüglich möglicher Auswirkungen auf den nahe gelegenen Bahnübergang durch die geplante Einmündung der HAUPTERSCHLIEßUNG des Bebauungsplangebietes 82/2022 in die Bärenklauer Straße kommt die o. g. Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

3.3 Verkehrliche Betrachtung KP Bärenklauer Straße/ Zufahrt Bahnhof

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgt für die Frühspitzenstunde (Bestand und Prognose) sowie für die Spätspitzenstunde (Bestand und Prognose). Nachfolgend sind die Strombelastungspläne sowie die HBS Bewertungstabellen für nicht signalisierte Knotenpunkte dargestellt. Darüber hinaus erfolgen Aussagen zu den Schrankenschließzeiten und zur Schulwegsicherheit.

...

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich in beiden Spitzenstunden durch die zusätzlichen Verkehre kaum Veränderungen ergeben. Auch die geringfügig längeren Wartezeiten für einzelne Ströme führen nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe. Im Bestand und in der Prognose wird durchgehend die Qualitätsstufe A erreicht. Rückstaus von mehr als 1 oder 2 Fahrzeugen sind in 99% der Fälle nicht zu erwarten.

Die Schrankenschließzeiten liegen bei 30s bis 1½ Minuten und haben aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Kreisstraße keinen nennenswerten Einfluss auf die Verkehrsabläufe. Gegenseitige Behinderungen durch Schrankenrückstaus und Linksabbiegern in Richtung Wohngebiet Koppehof sind nicht zu erwarten. Lediglich zur Frühspitzenstunde wurde in einem Einzelfall Richtung Bärenklau ein Rückstau von 5 PKW und einem Bus beobachtet.

Für den Prognosehorizont 2030 wurde gemäß der allgemeinen Verkehrsprognose (siehe Kapitel 2.5) eine Steigerung der Verkehrsmengen von 25% angenommen. Für die beiden Spitzenstunden gibt es keine Veränderung der Qualitätsstufe und lediglich eine geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Der Knotenpunkt bleibt im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig.

Zur Berücksichtigung der Belange des **Immissionsschutzes** wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) erstellt.

Bezüglich des Verkehrslärmes einschließlich des Bahnlärms unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen aus dem i2030 Projekt Prignitz Express /Velten (Prignitz-Express / Velten - i2030) wird in der Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt:

Verkehrslärmeinwirkung gemäß DIN 18005

- An der östlichen Baugrenze des Plangebiets wird der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Grenze des Abwägungsspielraums) werden im Plangebiet vollständig eingehalten.
- Der Immissionswert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) wird ebenfalls vollständig im Plangebiet eingehalten.

Der diesbezüglichen Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung folgend ist im Entwurf des Bebauungsplanes für die östliche geplante überbaubare Grundstücksfläche, welche der Bahn am nächsten liegt, die Festsetzungen einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geplant. Hierzu erfolgen folgende textliche Festsetzungen:

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

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schienentrasse im östlichen Baufeld des Bebauungsplanes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schienentrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Bei Wohnungen mit Fenstern zur Schienentrasse, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im östlichen Baufeld des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan vom 16.11.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

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

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

Die **Bahntwässerung** wird durch das Planvorhaben nicht berührt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 09.04.2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr

Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf die benachbarte Bahnlinie werden begrüßt.

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.

7.2.4 Mögliche Verlängerung der Haupteerschließung bis zum Schäferweg

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Die gemäß Rahmenplan (siehe unter 4.4) im Osten des Plangebietes geplante Straßenanbindung an den Schäferweg wird innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes durch die geplante Festsetzung als Straßenverkehrsfläche planerisch vorbereitet. (Planstraße B)

Da die Entwicklung der im Rahmenplan geplanten Baugebietsflächen südöstlich des hier vorliegenden Plangebietes, zwischen Eisgraben und Schäferweg, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten schrittweisen baulichen Innutzungnahme von Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, ist im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich ein Wendepunkt am vorläufigen Ende der betreffenden Straße (Planstraße B) geplant. Mit der möglichen Verlängerung der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße über den Eisgraben hinaus bis zum Schäferweg kann diese zukünftig auch der Erschließung der Baugebietsfläche südlich des Eisgrabens dienen, falls hierfür ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

↘ mögliche Verlängerung der Planstraße B bis zum Schäferweg

7.2.5 Geplanter Anschluss an den Schäferweg über die Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage

Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung



Um bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eine Anbindung des Plangebietes an den Schäferweg herstellen zu können, ist eine Erschließungsstraße mit Anschluss an den Schäferweg zwischen der Straße Koppehof und dem Tränkegraben geplant. Diese Erschließungsstraße soll zugleich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, sodass auch die Erschließung neuer Baugrundstücke über die Straße Koppehof vermieden wird.

Entsprechend dem Rahmenplan (siehe unter 4.4) ist eine Durchfahrt zwischen dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der Straße Koppehof nicht geplant. Für die Teilfläche der Straße Koppehof, die im Plangebiet liegt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Auf dem Schäferweg erfolgt eine Verkehrsberuhigung durch Erhalt der bereits bestehenden Einengung mit je 4 Kastanien an den Grabenquerungen des Koppehofer Feldgrabens und Tränkegrabens im Zuge des weiteren Ausbaus des Schäferweges.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 04.04.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

4. *Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde*
- 4.1 *Weiterführende Hinweise*
- 4.1.1 *Hinweise*

c) Verkehrsberuhigter Bereich

Die örtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Kennzeichnung verkehrsberuhigter Bereiche sind in den Nummern II und III der Verwaltungsvorschrift (VwV) zu den Verkehrszeichen Z. 325/326 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), Rn. 2 – 8, aufgeführt. Nach der Nummer IV-Satz 2-, Rn. 9 dieser VwV dürfen die Z. 325/326 StVO nur angeordnet werden, wenn die unter II und III aufgeführten Voraussetzungen vorliegen. An diese Vorgaben sind die Straßenverkehrsbehörden zwingend gebunden. Insofern sind verkehrsberuhigte Bereiche öffentliche Verkehrsflächen mit Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und Teilnehmer, in denen aber der sonst bewährte und im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungsgrundsatz der Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrzeuge) nicht gilt. Da diese Preisgabe des Separationsprinzips eine Gefahrensteigerung in sich birgt, müssen die mit Z. 325/326 StVO beschilderten Verkehrsflächen bereits durch ihre bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

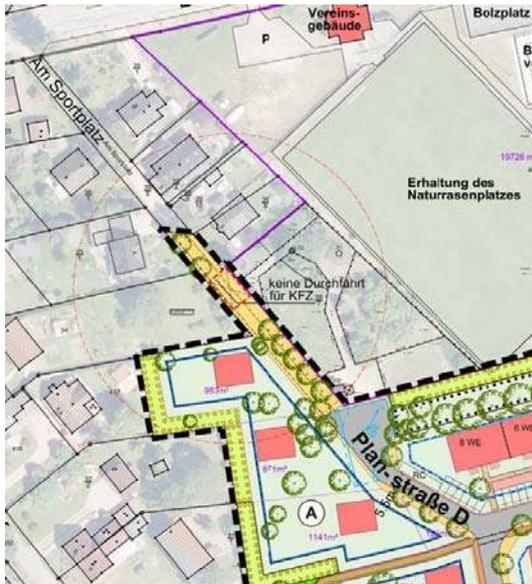
Berücksichtigung:

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

7.2.6 Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug)

An der Verlängerung der Straße Am Sportplatz (Planstraße D), am Ende des Erschließungsstichs (Planstraße C) und am vorläufigen südlichen Ende von Planstraße B sind im vorliegenden Planungskonzept Wendemöglichkeiten für 3-achsige Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeug) geplant.

7.2.7 Verlängerung Straße am Sportplatz ohne Durchfahrt



Ausschnitt Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Erschließung

Die Straße am Sportplatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, wie im Rahmenplan (siehe unter 4.4) vorgesehen, in das hier vorliegende Plangebiet hinein verlängert (Planstraße D). Eine Durchfahrt zwischen Plangebiet und Straße Am Sportplatz für Kraftfahrzeuge ist nicht geplant. Hiervon ausgenommen sein sollen Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer.

7.2.8 Geplanter Ausbau Schäferweg

Siehe hierzu auch unter 7.1.2.

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung des geplanten Ausbaus des Schäferweges



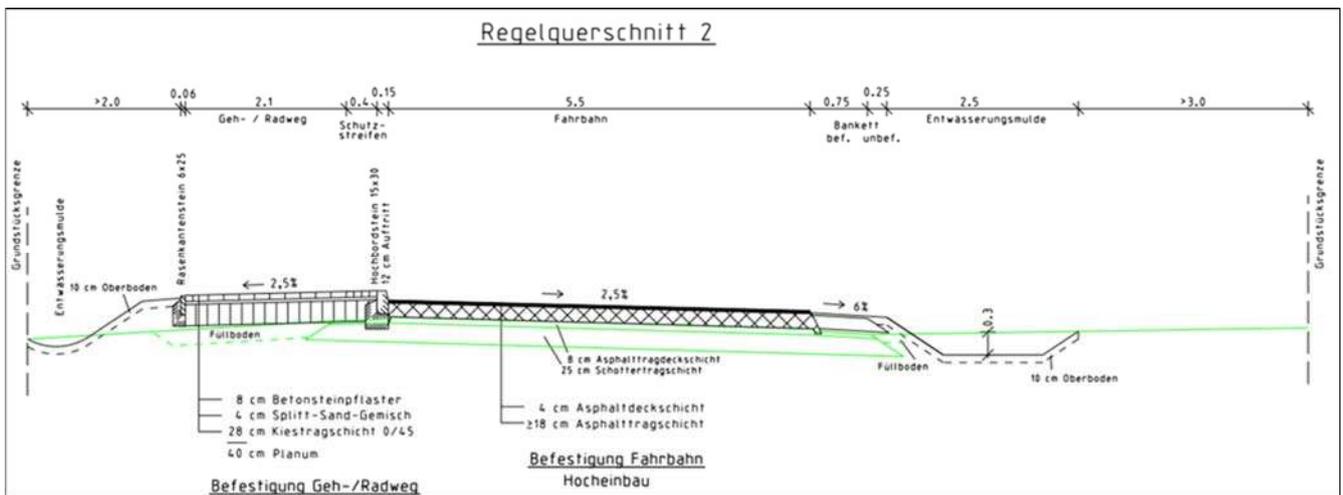
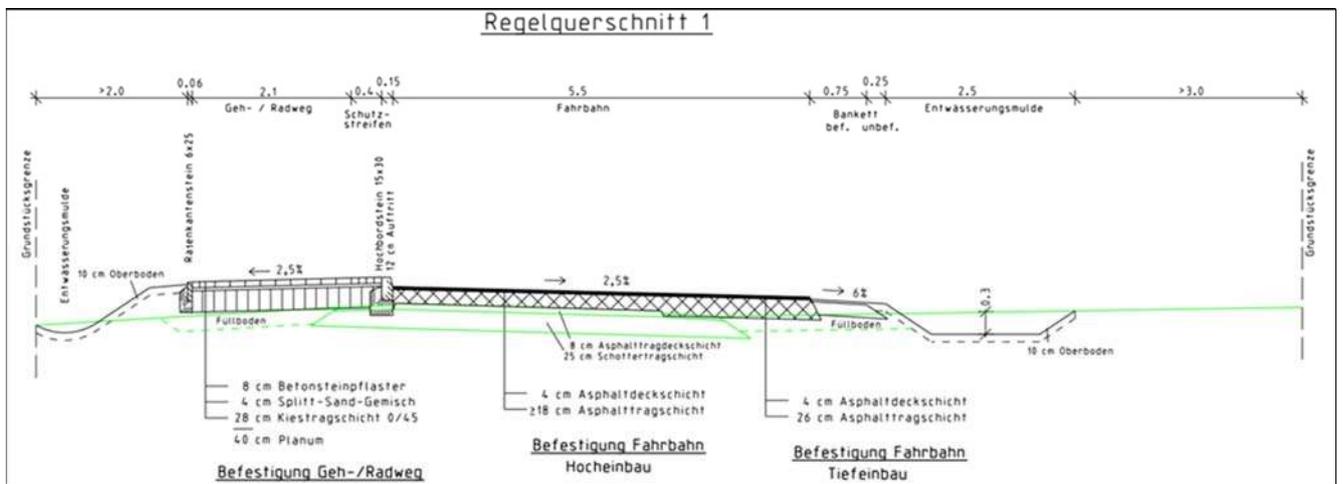
Da die bestehende asphaltierte Fahrbahn des Schäferweges mit 3,5m breiter Fahrbahn zuzüglich Ausweichflächen für den Begegnungsverkehr nicht ausreichend ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der im Ergebnis der geplanten baulichen Entwicklung auf dem Schäferweg zu erwarten ist, wird der Ausbau des Schäferweges im Planbereich wie nachfolgend dargestellt mit einer Fahrbahn von 5,5m Breite zuzüglich eines 2,5m breiten Geh- und Radweges geplant.

Die bestehende Hecke auf der Südseite des Schäferweges bleibt hierbei erhalten. Die bestehende Niederschlagswasser-Mulde innerhalb der Hecke soll auch zukünftig für die Entwässerung des Schäferweges genutzt werden.

Im Gesamtbereich einschließlich des Schäferweges ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. Da es sich nach Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022 einschließlich des betreffenden Abschnitts des Schäferweges um ein Wohngebiet innerhalb geschlossener Ortschaften handelt, soll die untere Straßenverkehrsbehörde die Tempo 30-Zonen im Einvernehmen mit der Gemeinde (hier der Gemeinde Oberkrämer) anordnen.

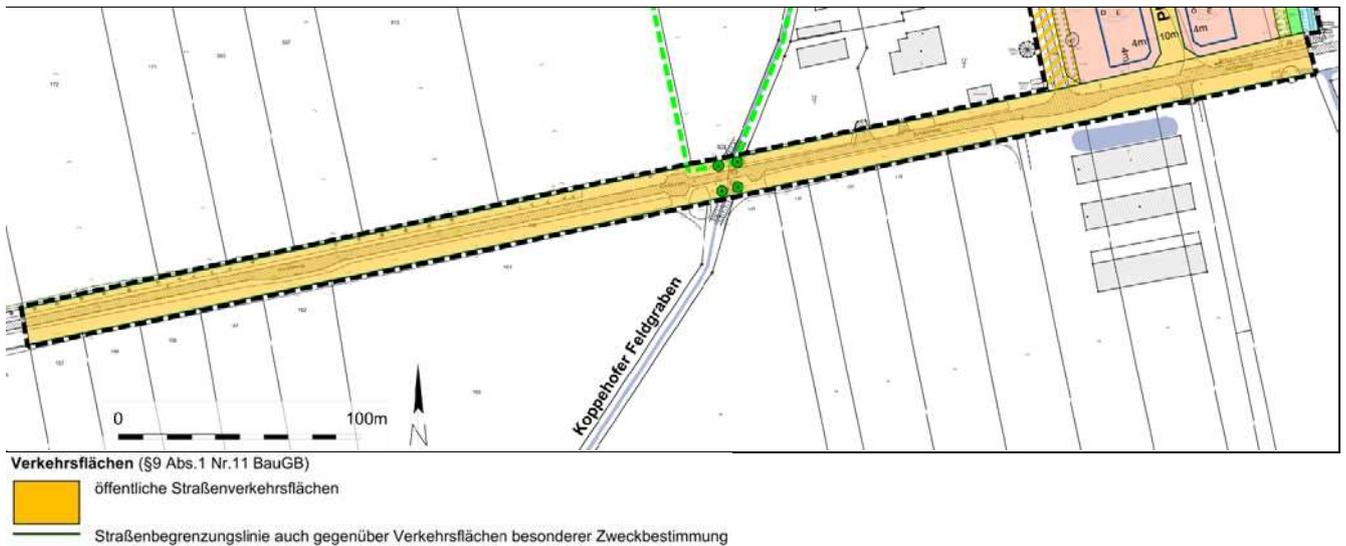
Zusätzlich werden durch Erhalt der bestehenden Einengungen der Fahrbahn des Schäferweges an den bestehenden Grabenquerungen des Koppehofer Feldgrabens und Tränkegrabens Verkehrsberuhigungen erreicht, da hier jeweils der Gegenverkehr abgewartet werden muss. Der ebenerdige Bahnübergang der Kremmener Bahn stellt am Schäferweg eine weitere Verkehrsberuhigung dar.

Vorplanung Ausbau Schäferweg



IWU Ingenieur-GmbH Wasser-Umwelt, Neuruppin, November 2023

Geplante Festsetzung des Schäferweges im Bebauungsplan



Für den gesamten Straßenraum des Schäferweges erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, da neben der Fahrbahn auch die Flächen für Geh- und Radweg, Grünstreifen, Entwässerungsmulde und zum Straßenraum gehörende Gehölze der Straßenverkehrsfläche zuzurechnen sind.

7.2.9 Ruhender Verkehr (Stellplätze, Parken und Halten)

Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum sind im Plangebiet weitere Parkplätze für Dienstleister und Besucher möglich. Für das Halten und Parken von Lieferfahrzeugen, Dienstleistern und Besuchern bietet der geplante öffentliche Straßenraum ausreichend Platz.

7.2.10 Konzept Wohngebietsflächen

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Wohngebietsflächen



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan



Die geplanten Wohnnutzungen sollen zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes beitragen, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 LEP HR, in dem die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt das Plangebiet nach den Zielen der Regionalplanung auch im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan (Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"). Darüber hinaus liegt es auch im Nahbereich eines Haltepunktes der Regionalbahn und ist somit durch den schienengebundenen ÖPNV erschlossen.

Aus diesen Gründen ist das Plangebiet für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insbesondere geeignet. Hierbei soll jedoch der ländliche Siedlungscharakter des OT Vehlefan berücksichtigt werden und dem entsprechend eine insgesamt geringe Bebauungsdichte und starke Durchgrünung angestrebt werden.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb geplanten Wohngebietsfläche eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² geplant. In den geplanten Wohngebietsflächen WA1 (Teilflächen A im städtebaulichen Entwurf) sollen jeweils nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohnung (ausnahmsweise zuzüglich flächenmäßig deutlich untergeordneter Einliegerwohnung) zulässig sein.

Dem entsprechend bieten die Teilflächen WA 1 des geplanten Wohngebietes Platz für maximal 47 Einfamilienhäuser, die im städtebaulichen Entwurf dargestellt sind.

Im geplanten WA 2 (Teilfläche B des städtebaulichen Entwurfes) sind Mehrfamilienhäuser geplant, um auch dem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen entsprechen zu können. Der städtebauliche Entwurf stellt hier 3 Häuser mit je 12 Wohnungen dar. Um die Errichtung dieser Mehrfamilienhäuser auch in Form von 6 Doppelhäusern mit je 6 Wohnungen je Haushälfte zu ermöglichen (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) sollen im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Mindestgrundstücksgröße von 700m² gilt auch hier. Bei Doppelhäusern gilt die Mindestgrundstücksgröße je Haushälfte.

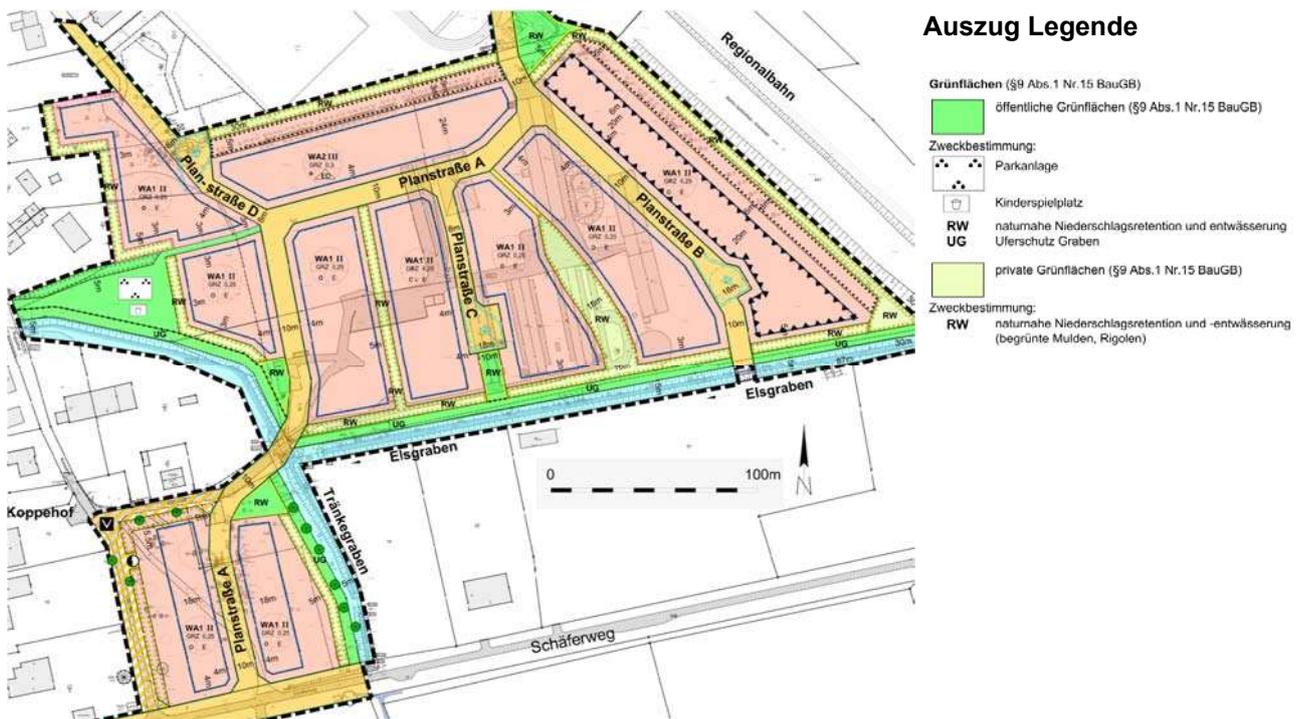
Gemäß städtebaulichem Entwurf wäre eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 83 Wohnungen zulässig. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind alle erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

7.2.11 Konzept Grünflächen und Uferschutz Gräben

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Grünflächen



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan



Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Einbindung der geplanten Bauflächen in ein grünräumliches System, welches an die umgebenden Grünflächen anschließt und die Siedlungsbereiche gliedert.

Hierdurch wird die Entwicklung einer hohen naturräumlichen Qualität im Planbereich ermöglicht und zugleich eine hohe Wohnqualität planerisch gesichert.

Entlang des Elsgrabens bis zur Straße Koppehof sind Grünzüge geplant. Diese schließen auch eine Parkanlage mit Spielplatz ein, die im Übergangsbereich zwischen dem hier geplanten Wohngebiet und der bestehenden Wohnsiedlung Koppehof geplant ist.

Die geplanten Grünflächen schaffen einen teilweisen Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht. Zugleich dienen die geplanten Grünflächen auch der Aufnahme von Niederschlagswasser, wofür im Plangebiet wegen der bindigen Böden ein besonderer Bedarf besteht. (siehe unter 7.2.12)

Geplante private Grünflächen angrenzend an die geplanten Wohnbaugrundstücke

Angrenzend an alle Wohnbaugrundstücke sind private Grünflächen geplant, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten sollen. Durch eine naturnahe Gestaltung dieser Flächen (Mulden mit Gehölzbepflanzung) wird zugleich ein teilweiser naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht.

Geplante öffentliche Grünflächen angrenzend an den Elsgraben und Tränkegraben

Entlang des Elsgrabens und Tränkegrabens sind öffentliche Grünflächen geplant, die jeweils die 5m breiten Uferschutzstreifen umfassen. Diese Flächen dienen der Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband. Als öffentliche Grünflächen sollen sie auch ein Begehen durch Fußgänger ermöglichen, sofern Sicherheitsbedenken (Kinder) nicht entgegenstehen, sodass die Grünzüge entlang der Gräben innerhalb des geplanten Wohngebietes der wohnnahen Erholung zu Gute kommen können.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Schreiben vom 12.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

sie erhalten von uns die Zustimmung zum o.g. Bebauungsplan mit folgenden Hinweisen auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Ab Juli besteht auf Grund der hohen Rauigkeit im Grabenprofil durch die Verkrautung nur noch ein geringer Abfluss im Graben.

Wie von Ihnen aufgeführt, befinden sich der L 088 (Elsgraben), der L 088001 (Tränkegraben) und der L 089 (Koppehofer Feldgraben), westlich von Koppehof unter dem Schäferweg liegend (vgl. 5.2.5, korrigieren!), als Gewässer 2. Ordnung im Planungsgebiet, deren Unterhaltung stets gewährleistet sein muss. Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz, genannt im Vorentwurf), sowie eine Zuwegung für Mäh- Baggertechnik mit 17 t Gewicht.

Die Tragfähigkeit der vorhandenen Graben-querungen (RDL) ist schwer einschätzbar.

Bei möglichen Bauarbeiten im Bereich der Grabenquerungen ist kein Schotter einzubauen oder andere Materialien, die bei Sohlräumungen auf die Böschungsoberkante gelegt werden und dann zusätzlich zu entsorgen sind.

Eventuelle Ergänzungen der Böschungs- Sohlbefestigung durch Pflasterungen muss stets in frostsicherer Betonbettung erfolgen.

Der Bau von Biberdämmen hat im Jahr 2022 zeitweise die Gewässerfunktion als Vorflut für die Region vollständig aufgehoben.

Wir empfehlen der Gemeinde für den Eisgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wird ein Gewässer beeinflusst oder es entstehen Bauwerke, Querungen, Einleitungen, etc. mit einem Abstand zur Böschungsoberkante < 5 m, ist gemäß dem Brandenburgischem Wassergesetz ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen, verbunden mit einer Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Entlang des Elsgrabens und Tränkegrabens sind öffentliche Grünflächen geplant, die jeweils die 5m breiten Uferschutzstreifen umfassen. Diese Flächen dienen der Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband. Für die Uferschutzstreifen ist folgende textliche Festsetzung geplant:

7.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Das Befahren dieser Flächen durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege sowie das fußläufige Begehen dieser Flächen ist zulässig.

Am **Tränkegraben** ist auf der Westseite im Plangebiet lückiger **Baumbestand** außerhalb der Grabenböschung vorhanden. Einer der Bäume ist wegen seiner Größe und ortsbildprägenden Wirkung zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Die Grabenpflege erfolgt hier von der baumfreien Ostseite des Grabens aus.

Zur Berücksichtigung entsprechender Hinweise des Landesamtes für Umwelt sowie des Sachbereichs Baumschutz der Gemeinde sind westlich des Tränkegrabens Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben geplant.

Die Planstraße A quert den **Elsgraben** dort, wo bereits eine **Grabenquerung** als Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird voraussichtlich die Erneuerung der bestehenden Grabenquerung erforderlich werden, die entsprechend den Vorgaben des Wasser- und Bodenverbandes zu erfolgen hat.

Geplante öffentliche Grünflächen Parkanlage mit Spielplatz

Entsprechend dem Rahmenplan und Flächennutzungsplan ist nördlich des Elsgrabens im Übergangsbereich zum bestehenden Wohngebiet Koppehof eine öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz geplant. Der Kinderspielplatz soll eine direkte Zuwegung von den geplanten Mehrfamilienhaus-Grundstücken haben. Hierdurch wird auch eine grünräumliche Verbindung zwischen dem neu geplanten Wohngebiet auf der ehemaligen Sauenanlage und dem Wohngebiet Koppehof geschaffen und damit auch für das bestehende Wohngebiet Koppehof die Ausstattung mit öffentlichen Grünraumangeboten einschließlich eines Kinderspielplatzes verbessert.

Geplante öffentliche Grünflächen für die Niederschlagsentwässerung

Südlich der Planstraße C, beidseits der Querung des Elsgrabens durch die Planstraße A sowie an der Planstraße B sind öffentliche Grünflächen für die Niederschlagsretention und -entwässerung geplant, die zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen, für das im Straßenraum selbst kein ausreichender Retentionsraum besteht. Die Schaffung ausreichender Retentionsräume ermöglicht eine Niederschlagsverdunstung und zeitverzögerte Abgabe von Niederschlagswasser in die umgebenden Entwässerungsgräben, sodass bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Gräben durch große Mengen gleichzeitig anfallendes Wasser vermieden wird. (siehe unter 7.2.12)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft siehe Begründung der Festsetzungen unter 8.11 ff. sowie im Umweltbericht.

Zur Zuordnung einer Ausgleichsfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 (Steuobstwiese) siehe unter 8.14

7.2.12 Konzept Niederschlagsentwässerung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb Trinkwasserschutzzonen.

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

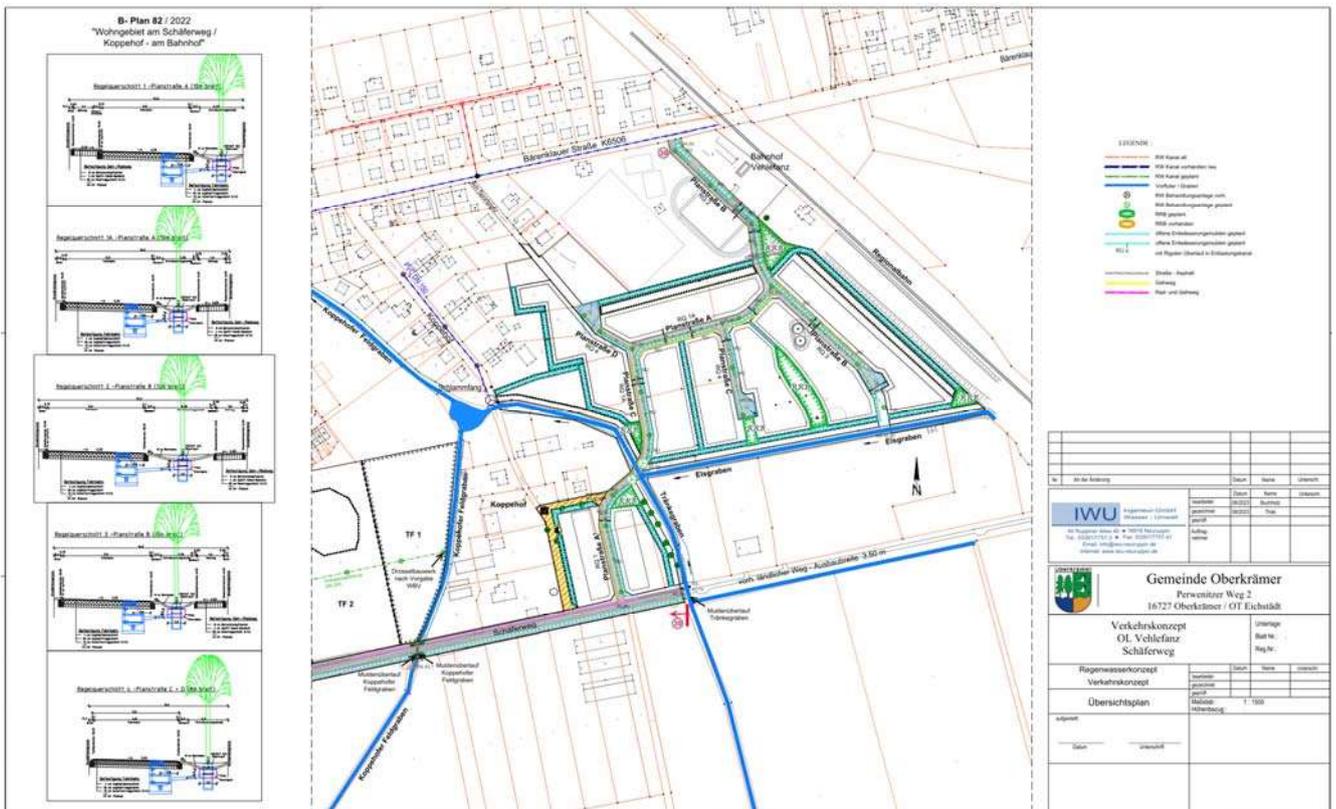
Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

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

Für das Plangebiet wurde das **Regenwasserkonzept** (IWU Ingenieur GmbH, Dezember 2023) erstellt. Grundlage dieses Konzeptes ist die vorliegende Bodenuntersuchung (**Aufschlussprofile**, Ingenieurbüro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 07. Juni 2019) für den Bereich der ehemaligen Sauenanlage.

Entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Deshalb sieht das Regenwasserkonzept die Rückhaltung des Niederschlagswassers in umfangreichen Retentionsflächen vor, die im Entwurf des Bebauungsplanes hierfür festgesetzt werden. Von diesen Retentionsflächen aus wird das Niederschlagswasser mit stark gedrosseltem Abfluss und gereinigt in das umliegende Grabensystem geleitet.

Prinziphafte Darstellung des geplanten Regenwasserkonzepts (BfB Projektmanagement GmbH hat die IWU Ingenieur GmbH, Dezember 2023)



Im **Regenwasserkonzept** (BfB Projektmanagement GmbH hat die IWU Ingenieur GmbH, Dezember 2023) wird hierzu ausgeführt:

2.2. Geplante Regenwasseranlagen

• Baugebiet Verkehrsanlagen

Für den Ausbau der Planstraßen stehen Breiten von 8,0 m bis 12,0 m zur Verfügung.

Innerhalb dieser zur Verfügung stehenden Breite sind die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 5,0 m und in der Planstraße A und B zusätzlich ein separater Gehweg mit einer Breite von ca. 1,50 m sowie die Grundstückszufahrten zu errichten.

Für die Aufnahme des Niederschlagswassers stehen in allen Bereichen noch Flächen von mindestens 2,5 m Breite für die Anlage von offenen Entwässerungsmulden zur Verfügung.

Diese Mulden werden mit einer Oberbodenschicht und Rasensaat ausgeführt.

Bei der geplanten Gradienten der Verkehrsanlagen ist in der Regel bis zur bindigen Schicht eine ausreichende Dicke der versickerungsfähigen Bodenschichten vorhanden. Auch der Schichtenwasserabstand sollte in der Regel mehr als 1 m betragen. Überflutungsereignisse mit höheren Wasserständen sind zu tolerieren.

Für die Optimierung der Entwässerungsanlagen erhalten die Mulden eine zusätzliche Rigole, welche über die Bodenschichten sowie über einen Überlauf beschickt werden.

Diese Rigole wiederum erhält einen Entlastungsanschluss an einen im Straßenbereich mitgeführten Regenwasserkanal mit gedrosseltem Ablauf an die örtliche Vorflut.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der Grundlage der DWA-A 102 als gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie 1) betrachtet.

Die Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers in den offenen Entwässerungsmulden erfolgt über die Oberbodenschicht.

Vor der Einleitung des Überschusswassers aus dem Kanal erfolgt eine zusätzliche Reinigung über eine Regenwasserbehandlungsanlage nach DWA M 153.

➤ Berechnung der Entwässerungsanlagen

Straßenabschnitt Planstraße A - Breite 10 m (25 m)

Straßenabschnitt Planstraße C - Breite 8 m (25 m)

Verkehrsflächen mit anderen Ausbaubreiten (Wendeplätze) sind bei der Fachplanung zu berücksichtigen, werden aber als umsetzbar eingeschätzt.

• Baugebiet Grundstücksentwässerung

Auf den Baugrundstücken erfolgt die Entwässerung der Dachflächen an offene Muldensysteme, welche ggf. mit Rigolen zu ergänzen sind.

Zusätzlich sieht der B-Plan auf den privaten Baugrundstücken und privaten Grundstücken Retentionsflächen vor.

Diese Retentionsflächen erhalten ebenfalls einen gedrosselten Entlastungsanschluss an den Kanal bzw. an den örtlichen Vorfluter.

• Schäferweg

Die Entwässerung des Schäferweges erfolgt jetzt über eine einseitige, straßenbegleitende offene Entwässerungsmulde bzw. Entwässerungsgraben. Diese Entwässerungsanlage hat ein natürliches Gefälle zum örtlichen Vorfluter (Tränkmanngraben).

Mit dem Ausbau des Schäferweges von einer vorhandenen Fahrbahnbreite von 3,50 m auf eine Breite von 5,50 m erhöht sich die anfallende Niederschlagsmenge.

Der vorhandenen Entwässerungsflächen reichen für Aufnahme der anfallenden Niederschlagsmengen aber aus. Die Versickerungsleistung über die Muldenkapazität ist ebenfalls ausreichend.

Eine Entlastung der Anlagen in den örtlichen Vorfluter ist vorzusehen.

Der straßenbegleitende Geh- und Radweg soll eine Oberflächenbefestigung mit versickerungsfähigem Material (Drain-pflaster) und entsprechendem Unterbau (Kiestragschicht, Splitt Bettung) erhalten. In Verbindung mit dem verbleibenden Grünstreifen ist eine fachgerechte Entwässerung gewährleistet.

- Berechnung der Entwässerungsanlagen
Straßenabschnitt Schäferweg - 25 m

2.3. Grundwasserstand / Überflutungsschutz

Das geplante Baugebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche zwischen der Bärenklauer Straße, der Regionalbahntrasse, dem Schäferweg und der Straße Koppehof.

Gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan liegen die Geländehöhen im südlichen und mittleren Teil des Plangebietes zwischen 44,50 m und 45,0 m (Höhensystem **DHHN 92**).

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Geländehöhen zwischen 45,0 m und 45,5 m vorhanden.

Der angrenzende Schäferweg hat eine Gradienten von ca. 45,20 m.

Die Straße Koppehof fällt von der Bärenklauer Straße (45,00 m) in Richtung Süden zum Koppehofer Feldgraben auf eine Höhe von 44,80 m ab und entwässert auch in diesen Vorfluter.

Der Durchlass (DN 1000) des Koppehofer Feldgraben durch die Straße Koppehof liegt bei ca. 42,00 m. Der Koppehofer Feldgraben als wichtiger Vorfluter entwässert in Richtung Einzugsgebiet Schwante zum Hörstegraben und dann in den Bereich Kremmen (Rhin).

Ein Überstau des Koppehofer Feldgrabens ist in dem Bereich durch das in Richtung Westen abfallende Gelände, lediglich bis zu einer Höhe von 45,00 m möglich, aber in der Vergangenheit noch nicht passiert.

Es wird daher vorgeschlagen, die geplanten Gradienten der Planstraßen im Baugebiet nicht unter einer Höhe von 45,20 m und die Fertigfußbodenhöhen der EG Wohngebäude oberhalb der Gradienten anzuordnen.

Für den Querbereich der Planstraße A am Tränkegraben / Elsgraben kann eine Unterschreitung der genannten Gradientenhöhe zur Anpassung an die vorhandene Bestandssituation zugelassen werden.

Bei dieser Höhenanordnung ist eine Überstauung ausgeschlossen und auch die erforderlichen Höhen über dem Grundwasserspiegel sind gewährleistet.

Ein Einstauen der Versickerungsrigolen bei Starkregenereignissen kann weitgehend ausgeschlossen werden. Solche Ereignisse können zwar zu einem Anstieg des Schichtenwasserspiegels führen, ein Einstauen sollte aber auszuschließen sein.

Bei Überflutungsereignissen sind Rückstau in die Entwässerungsanlagen zu tolerieren.

Der höchste Grundwasserspiegel liegt nach den Grundkarten des Landes Brandenburg im Bereich des Baufeldes bei 40,00 m und fällt in Richtung Westen zum Mühlensee ab.

Anstehendes Schichtenwasser kann aber witterungsbedingt über den bindigen Bodenschichten deutlich höher anstehen. Die Aufschlüsse im Baufeld (Bereich ehemalige Sauenanlage) zeigen Wasserstände bei ca. 1,30 m bis 1,50 m (28.05.2019).

3. Abschließende Hinweise

Die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind bei fachgerechter Ausführung zur Aufnahme des Niederschlagswassers in der Lage.

Rasenflächen, Mulden, unbefestigte Tragschichten, Oberbodenschichten und auch bindige Schichten sind in der Lage, in Abhängigkeit von den kt-Werten und der Verdichtung, Wasser bis zum Sättigungsgrad aufzunehmen und zu speichern.

Über die natürliche Verdunstung, die Aufnahme der Vegetation sowie Einleitung in den Grundwasserleiter ist eine ordnungsgemäße Ableitung über das gesamte Jahr möglich.

Durch die höhenmäßige Einordnung sind sowohl die erforderlichen Grundwasserabstände wie auch ein Überflutungsschutz mit ausreichender Sicherheit vorhanden.

Anspruchsvoller ist die Entwässerung bei kritischen Wetterereignissen, wie Frost-Tauwechsel oder Starkregen. Hier ist es erforderlich, dass durch bautechnische Lösungen die erforderlichen Speicher, Notüberläufe und Entlastungen zur Verfügung stehen.

Die Entwässerungslösung berücksichtigt hierfür den Bau von zusätzlichen Rigolen-Speichern in Verbindung mit Entlastungsleitungen und gedrosselten Abläufen in die örtlich vorhandenen Vorfluter.

Diese Vorfluter haben in der Vergangenheit immer wieder ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt und es hat sich gezeigt, dass eine Überlastung der Vorfluter zu neuen Problemen führt.

Die geplanten Maßnahmen werden also bei konsequenter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen nicht dazu führen, dass die Vorfluter überlastet werden.

Die Voraussetzungen für die Umsetzung des Planvorhabens sind gegeben.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Gemeinde Oberkrämer, wie der Großteil der Kommunen im Land Brandenburg, gefordert ist, in den nächsten Jahren die bereits vorhandenen Regenwasseranlagen an die neuen Anforderungen anzupassen.

Entsprechend den Vorgaben des Regenwasserkonzeptes werden folgende Festsetzungen zu den Geländehöhen im Plangebiet zur Gewährleistung des Überflutungsschutzes aufgenommen:

10. Festsetzung der Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen A, B, C und D müssen die Höhen der Gradienten mindestens 45,20m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Ein Ausnahme von der in Abs. (1) festgesetzten Mindesthöhen der Gradienten ist für die Planstraße A zur Anpassung an die Bestandssituation im Bereich der Querung des Tränkegrabens zulässig, wenn wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 45,20m über NHN im DHHN 2016 liegen.

In den frühzeitigen Stellungnahmen des **Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“** wird bezüglich der möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in die Gräben ausgeführt:

Frühzeitige Stellungnahme vom 12.01.2023 zu Bebauungsplan Nr. 82/2022

"Der Bau von Biberdämmen hat im Jahr 2022 zeitweise die Gewässerfunktion als Vorflut für die Region vollständig aufgehoben. Wir empfehlen der Gemeinde für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen."

Frühzeitige Stellungnahme vom 12.01.2023 zu Bebauungsplan Nr. 80/2021

"Ab Juli besteht auf Grund der hohen Rauigkeit infolge der Verkrautung im Grabenprofil nur noch ein geringer Abfluss im Graben. Die Gewässerunterhaltung wird zwischen August und Dezember jedes Jahr im Einvernehmen mit den Ergebnissen der Grabenschau von uns erbracht."

Zu den Niederschlagsentwässerungskonzepten der beiden Bebauungsplangebiete am Schäferweg BP 82/2022 (hier vorliegend) und BP 80/2021 (parallel in Aufstellung) erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, der für die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben im Planbereich zuständig ist.

Im Ergebnis wurden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Niederschlagsentwässerung im Gesamtbereich festgelegt:

1. Beseitigung von Biberstaudämmen

Hierfür hat die Gemeinde Oberkrämer für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 03.04.2024 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

- 2. *Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt und Kreislaufwirtschaft*
- 2.1 *Weiterführende Hinweise*
- 2.1.1 *Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (uNB)*

...

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. BbgBiberV für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

Die Gemeinde bemüht sich weiterhin im Rahmen ihrer Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Naturschutzbehörde die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gräben zu gewährleisten, um Schäden an baulichen Anlagen im Siedlungsgebiet zu vermeiden, die durch das Anstauen der Gräben durch Biber entstehen können.

2. Prüfung der Möglichkeit der Ableitung eines Teils des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 westlich der Schule in den Burgwallgraben und von dort aus in den Hörstegraben und Mühlensee

Hierzu heißt es nun im entsprechend ergänzten **Regenwasserkonzept des Bebauungsplanes 80/2021** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, November 2023):

5 Zusammenfassung

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

3. Grabenpflege des Koppehofer Feldgrabens auch auf Privatgrundstück Koppehof Nr. 13 (Flurstück 516)

Gemäß Brandenburgischem Wassergesetz ist der Wasser- und Bodenverband zur Gewährleistung des erforderlichen Wasserabflusses verpflichtet. Das betrifft auch Grabenabschnitte auf Privatgrundstücken, die der Wasser- und Bodenverband hierfür auch betreten darf. Bei der nächsten Grabenschau soll der Pfuhl auf Flurstück 516, der Bestandteil des Koppehofer Feldgrabens ist, mit Gegenstand sein. Die hier notwendigen Pflegearbeiten sollen dem Grundstückseigentümer vor Durchführung schriftlich angekündigt werden.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte hierzu mit E-Mail vom 22.11.2023 mit:

*mit dem Beantragen der naturschutzrechtlichen Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde in Oranienburg und der Prüfung der Möglichkeit der Ableitung eines Teils des Niederschlagswassers westlich der Schule in den Burgwallgraben sind unsererseits **keine Einwände** für die Bebauungspläne 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ und 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ **mehr vorhanden**.*

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung der Konzepte.

Die Baufreiheit zur Gewässerunterhaltung auf dem Flurstück 516 klären wir auf der Grabenschau im Frühjahr 2024.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit E-Mail vom 08.03.2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

Sie erhalten von uns die Zustimmung zum o.g. Bebauungsplan gemäß unserer Stellungnahme vom 12.1.2023, sowie zum Niederschlagsentwässerungskonzept.

7.3 Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

(siehe hierzu auch unter 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes)

Das vorliegend geplante allgemeine Wohngebiet sowie ein Teil der geplanten Grünflächen und die geplanten inneren Erschließungsstraßen werden aus der hier im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche entwickelt.

Für die im Plangebiet liegenden Gräben (Elsgraben und Tränkegraben) ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im aufzustellenden Bebauungsplan eine Festsetzung als Wasserfläche geplant. Auch die geplante Festsetzung der Uferstreifen der Gräben als Grünflächen folgt den hier getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die im Flächennutzungsplan geplante Grünfläche Parkanlage nordöstlich der Querung des Elsgrabens durch die Straße Koppehof ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz geplant, die aus der auf dieser Fläche im Flächennutzungsplan hier dargestellten Grünfläche Parkanlage entwickelt ist.

An der Grenze des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden im vorliegenden Bebauungsplan hier durch einen ausreichenden Abstand der geplanten heranrückenden Wohnbebauung zur bestehenden Sportanlage gewährleistet. Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist deshalb hier keine zusätzliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schäferweg und der im Plangebiet liegende Abschnitt der im Flächennutzungsplan geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße sollen im aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Auch hierin entspricht die vorliegende Planung dem Flächennutzungsplan, der die betreffenden Straßen als örtliche Hauptverkehrsstraßen darstellt.

Die Lage der geplanten Verbindungsstraße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße ist im Flächennutzungsplan etwas weiter westlich dargestellt, als im vorliegenden Bebauungsplan geplant. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend seines Charakters als vorbereitende Bauleitplanung nicht grundstücksscharf. Da der vorliegende Bebauungsplan die Planungsidee des Flächennutzungsplanes zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße an der betreffenden Stelle westlich des Regionalbahnhaltdepotums umsetzt, wird der aufzustellende Bebauungsplan auch in diesem Punkt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

Eine Fläche für den ruhenden Verkehr ist auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltdepotums bereits vorhanden, sodass auch dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegensteht. Der aufzustellende Bebauungsplan wird als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

7.4 Planungsalternativen

7.4.1 Planungsalternative: Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan

Im Frühjahr 2022 wurde im Ortsbeirat Vehlefanzt und im Bauausschuss folgender Bearbeitungsstand des Vorentwurfs des hier vorliegenden Bebauungsplanes vom Mai 2022 erörtert, der auf dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“, OT Vehlefanzt vom 24.02.2022 (siehe unter 2.1) basierte:

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof –am Bahnhof“, Vorentwurf, Bearbeitungsstand Mai 2022



Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“, Vorentwurf, Bearbeitungsstand Mai 2022



Entsprechend dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan war in einer ersten Fassung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes die Erschließung des Plangebietes nur vom Schäferweg aus über die Zufahrt der früheren Sauenanlage geplant. Der Schäferweg hatte von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum hier vorliegenden Plangebiet mit im geplanten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegen.

Zu einem späteren Zeitpunkt sollte eine zweite Straßenanbindung zum Plangebiet von der Bärenklauer Straße aus hinzukommen. Die erforderliche Fläche hierfür lag jedoch zunächst nicht mit im Plangebiet, um die hierfür notwendige Inanspruchnahme von bisheriger Sportplatzfläche (Leichtathletik) zu vermeiden.

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanzt und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurde zu dieser Planungsvariante erhebliche Bedenken geäußert, da eine erhebliche Verkehrszunahme auf dem Schäferweg und insbesondere auf der Straße Koppehof befürchtet wurde.

Zudem hatte die Planungsvariante vom Mai 2022 die Fläche zwischen der verlängerten Straße Am Sportplatz und dem bestehenden Sportplatz mit umfasst. Zur Eröffnung eines vergrößerten Spielraumes für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanzt soll jedoch die in Betracht kommende Fläche am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanzt möglichst weit gefasst werden und deshalb die Fläche westlich des Sportplatzes nicht im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes lagen gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Gartenfläche östlich der Straße Am Sportplatz sowie die Fläche für eine mögliche Grabenüberfahrt des Elsgrabens zur Erschließung der Fläche südlich des Elsgrabens. Die Gründe, für die Änderung des Plangebietes und der damit verbundenen Fortschreibung der Planungsziele mit ergänzendem Aufstellungsbeschluss (siehe unter 2.2 und 2.3) werden nachfolgend dargelegt.

Die geplanten Baugebietsflächen entsprachen im Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand Mai 2022 der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Es waren 48 Baugrundstücke für Einfamilienwohnhäuser (nur Einzelhäuser) sowie weitere 48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Mit den so insgesamt geplanten 96 Wohnungen sollte ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet werden. Wegen der Lage des Plangebietes nahe dem Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefan sowie innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP-HR (Ziel der Raumordnung) und im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan gemäß den Zielen der Regionalplanung ist das Plangebiet für die Entwicklung als Wohnstandort insbesondere geeignet.

Gründe, aus denen diese Variante nicht gewählt wurde:

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefan und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden die Planungsziele und das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022** wie folgt geändert:

- **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan, Ergänzung der Planungsziele**

Begründung: Die Erweiterung des Plangebietes erfolgte, um die planungsrechtliche Sicherung der Haupteinschließung des Plangebietes über eine Anbindung an die Bärenklauer Straße zu ermöglichen.

Die Haupteinschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße hat sich zur Berücksichtigung der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit als erforderlich erwiesen, die im Zusammenhang mit der Präsentation der ersten Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefan und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 vorgetragen wurden.

Durch die Haupteinschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße wird gewährleistet, dass sich aus der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Störungen durch eine wesentliche Zunahme von Verkehr in der Straße Koppehof ergeben.

Zugleich kommt die geplante straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Regionalbahnhaltelpunktes Vehlefan zu Gute.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, Flur 9 Flurstück 39/7 (teilw.) um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftig Mitnutzung durch einen eventuellen Schulstandort vorerst unbeplant bleiben soll**

Begründung: Mit der Herausnahme der betreffenden Fläche aus dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen auf diesem Grundstück keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die die zukünftige bauliche Nutzung festlegen. Somit steht das Grundstück für eine Einbeziehung in eine zukünftige städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Regionalbahnhaltelpunktes Vehlefan zur Verfügung.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, Flur 9 Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.) um die westliche Teilfläche des Schäferweges, die der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 80/2021 dienen soll und deshalb in dessen Plangebiet aufgenommen wird**

Begründung: Da die Haupteinschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 nun nicht mehr, wie ursprünglich geplant, über den Schäferweg, sondern über eine straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße erfolgen soll, ist es für den Bebauungsplan 82/2022 nicht mehr erforderlich, dass die Anbindung des Schäferweges an die Lindenallee in dessen Plangebiet liegt. Stattdessen ist der betreffende Abschnitt des Schäferweges als Haupteinschließung für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 von Bedeutung und soll in dessen Geltungsbereich aufgenommen werden.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, Flur 9 Flurstück 34 (teilw.) um eine Gartenfläche, für die kein Planerfordernis besteht**

Begründung: Im rückwärtigen Teil des von der Straße Koppehof erschlossenen und bebauten Wohnbaugrundstücks soll die vorhandene Nutzung als Wohngarten beibehalten werden. Deshalb besteht auf diesem Grundstück kein Planerfordernis.

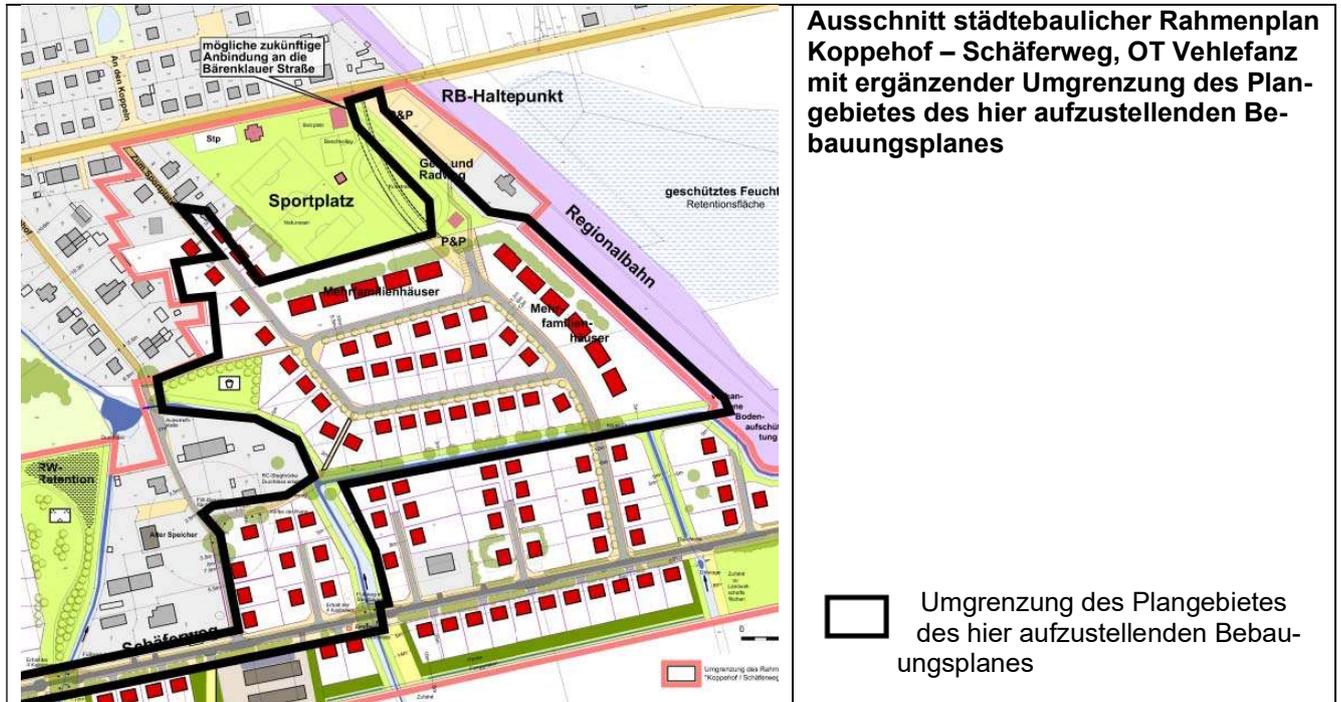
- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefan, Flur 9 Flurstück 25 (teilw.) um eine Teilfläche des Elsgrabens, auf der in einem zukünftig ggf. aufzustellenden Bebauungsplan für die südlich angrenzende Fläche die Festsetzung einer Grabenüberfahrt im Zusammenhang mit der Erschließung dieser Fläche erfolgen soll**

Begründung: Im Falle der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens ist eine straßenseitige Anbindung dieser Fläche an das Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vorgesehen. Im Bebauungsplan 82/2022 ist hierfür die Festsetzung entsprechender öffentlicher Straßenverkehrsflächen bis an die Plangebietsgrenze geplant. Eine bauliche Querung des Elsgrabens wird jedoch erst dann erforderlich, wenn die bauliche Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens tatsächlich erfolgt. Deshalb soll diese Grabenquerung auch erst

in Verbindung mit der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens planerisch vorbereitet und entsprechend realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche für diese zukünftige Grabenquerung des Elsgrabens aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 ausgenommen.

7.4.2 Planungsalternative: Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg

Die Gemeinde Oberkrämer hat den Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanzt (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018) als informelle Planung beschlossen. Der Rahmenplan dient der Vorbereitung der Entwicklung des OT Vehlefanzt als Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer. (siehe unter 4.4)



Die geplante Berücksichtigung des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg sowie die geplanten Abweichungen von den Vorgaben des Rahmenplanes im vorliegenden Bebauungsplan sowie die Gründe für einzelne Abweichungen der vorliegenden Planung vom Rahmenplan werden nachfolgend erläutert:

Erschließung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Haupteerschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße geplant. Dies entspricht auch dem Rahmenplan, der im Endausbau ebenfalls eine Haupteerschließung über die Bärenklauer Straße vorsah. Durch die Haupteerschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße wird gewährleistet, dass sich aus der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Störungen durch eine wesentliche Zunahme von Verkehr in der Straße Koppehof ergeben.

Zugleich kommt die geplante straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Regionalbahnhaltendes Vehlefanzt zu Gute.

Zur Planungsalternative Verzicht auf eine Durchfahrbarkeit der Grabenquerung Elsgraben an der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage siehe unter 7.4.4

Entsprechend dem Rahmenplan ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Am Sportplatz und die Straße Koppehof nicht geplant.

Die Ausformung der inneren Erschließung der Wohngebietsfläche wurde an das Bauungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst. Die vorliegende Planung steht der Umsetzung der geplanten Erschließung im weiteren Rahmenplangebiet nicht entgegen.

Wohngebietsflächen

Entsprechend dem Rahmenplan ist vorliegend ein allgemeines Wohngebiet geplant, welches verschiedenen Wohnformen Raum bietet. Neben Einfamilienhausgrundstücken mit mindestens 700 m² Grundstücksgröße sind auch Mehrfamilienhäuser geplant, die gemäß § 50 Abs. 1 BbgBO in den Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei und somit auch für alte Menschen geeignet sein müssen.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:
 47 Wohnbaugrundstücke mit mind. 700m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohnung (ausnahmsweise untergeordnete Einliegerwohnung)
 ca. 36 WE in Mehrfamilienhäusern

Der Rahmenplan sah im hier vorliegenden Plangebiet 68 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²) und ca. 66 WE in Mehrfamilienhäusern vor. Der vorliegende Bebauungsplan bleibt sowohl bezüglich der geplanten Anzahl von Wohnbaugrundstücken, die für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern genutzt werden können, als auch bezüglich der Anzahl der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erheblich hinter dem im Rahmenplan vorgesehenen Bebauungsumfang zurück.

Der erhebliche Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer besteht weiterhin. Das Plangebiet ist für einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes besonders geeignet, denn es liegt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt es gemäß den Zielen der Regionalplanung im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz der innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer vorrangig für die Deckung des Wohnbedarfs entwickelt werden soll. Es liegt auch im Nahbereich eines Regionalbahnhaltendes, der für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vorrangig zu nutzen ist.

Die Gemeinde strebt jedoch auch hier eine maßvolle Entwicklung an, die eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur ermöglicht. Hierdurch wird den frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Ebenso wie im Rahmenplan vorgesehen, sollen die Einfamilienhäuser maximal 2 Vollgeschosse und die Mehrfamilienhäuser maximal 3 Vollgeschosse haben.

Planungsalternative Lage der Mehrfamilienhäuser an Planstraße B (westlich der Bahnlinie)

Der Rahmenplan sah neben den Mehrfamilienhäusern südlich des Sportplatzes auch westlich der Bahnlinie Mehrfamilienhäuser vor. Diese Planungsalternative wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht gewählt, da sich diese Fläche am Siedlungsrand befindet und hier deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf mindestens 700 m² großen Grundstücken geplant werden soll.

Mehrfamilienhäuser sollen gemäß dem hier vorliegenden Bebauungsplan nur südlich des Sportplatzes zulässig sein. Da sich auf den bestehenden Sportflächen am Bahnhof zukünftig eine dem unmittelbaren Bahnhofsumfeld angemessene verdichtete Bebauung einschließlich ergänzender Nutzungen der Daseinsvorsorge entwickeln soll, ist dort angrenzend eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich angemessen.

Grünfläche

Entsprechend dem Rahmenplan sind im vorliegenden Bebauungsplan entlang der Gräben sowie im Übergangsbereich zum Wohngebiet Koppehof Grünflächen geplant. Auch der hier geplante Spielplatz innerhalb einer Parkanlage ist aus dem Rahmenplan übernommen.

Zusätzlich zu den im Rahmenplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan auch private Grünflächen geplant, die das Wohngebiet gliedern sollen und der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen sollen.

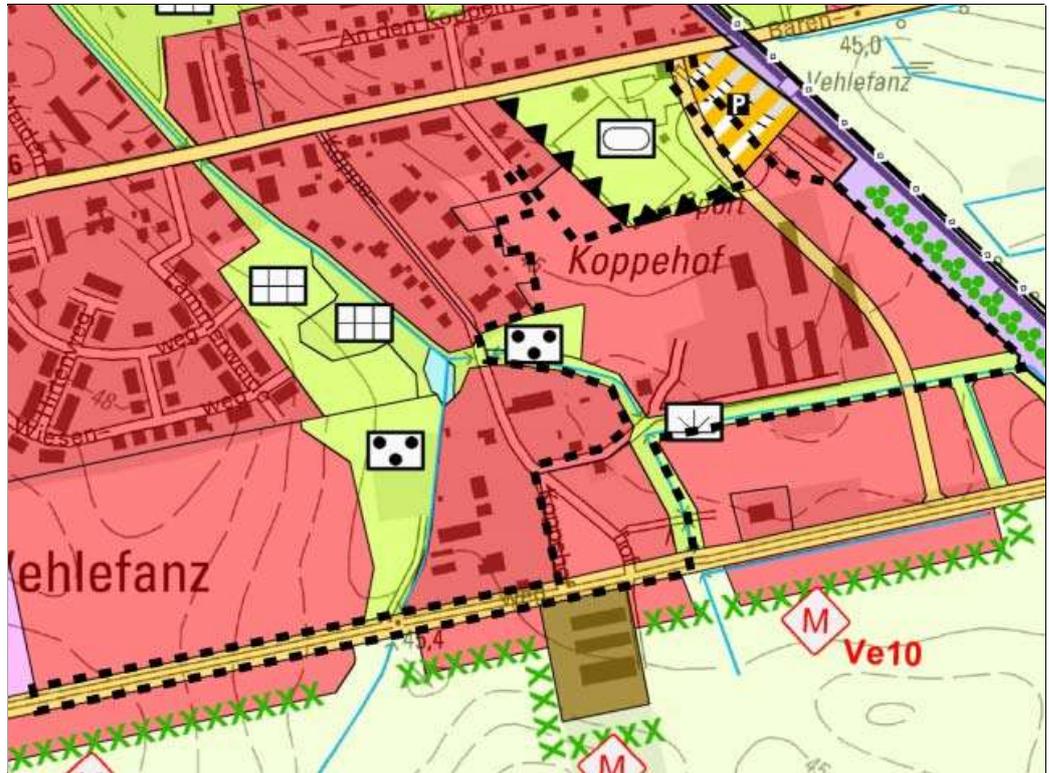
7.4.3 Planungsalternativen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet den Schäferweg und eine Anbindung an die Bärenklauer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Gräben sind als Wasserflächen dargestellt und die Uferbereiche der Gräben als Grünflächen Siedlungsgrün bzw. Parkanlage. Im Übrigen sind im Plangebiet Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

An der Grenz des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. (siehe unter 4.1)

Ausschnitt des geänderten Flächenutzungsplanes in der Fassung vom Dezember 2020 mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Auszug Planzeichenerklärung FNP

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

-  Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung  Schule  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
-  Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
-  Bahnanlagen §5 Abs. 4 BauGB

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

-  Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung

-  Sportplatz
-  Parkanlage
-  Privatgärten
-  Siedlungsgrün

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB

-  Wasserflächen
-  Gräben

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes könnten auf den jeweiligen Flächen in einem Bebauungsplan folgende Nutzungsarten entwickelt werden:

Mögliche Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (§5 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO):

- Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauGB)
- Gemeinbedarfsnutzungen
- öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (§4 BauNVO), zugehörigen Erschließungsstraße sowie von Grünflächen geplant.

Das allgemeine Wohngebiet wurde gewählt, da es dem bestehenden Wohnbedarf angemessen Rechnung trägt und zugleich nicht störende Nutzungen ermöglicht, die das Wohngebiet beleben und einzelne Arbeitsplätze im Wohngebiet ermöglichen.

Mögliche Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan:

Grünfläche Parkanlage

- Grünfläche Parkanlage
- mit Parkanlagen vereinbare Grünflächennutzungen, z. B. naturnah gestaltete Flächen für die Niederschlagsentwässerung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen Kinderspielplatz

Östlich der Straße Koppehof, nordöstlich des Elsgrabens umfasst das Plangebiet eine im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Grünfläche Parkanlage. Auf der betreffenden Grünfläche ist im Plangebiet die Festsetzung einer Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz, Pflanzbindung sowie Niederschlagsentwässerung geplant.

Straßenverkehrsflächen:

Der Schäferweg und der im Plangebiet liegende Abschnitt der im Flächennutzungsplan geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße sind gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes als örtliche Hauptverkehrsstraßen geplant und sollen dementsprechend im aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Lage der geplanten Verbindungsstraße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße ist im Flächennutzungsplan etwas weiter westlich dargestellt, als im vorliegenden Bebauungsplan geplant. Die leichte Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße in Richtung des Regionalbahnhaltendes wurde gewählt, um einen möglichst geringen Anteil der bestehenden Sportanlage für die Erschließungsstraße in Anspruch zu nehmen. Zugleich wird so eine möglichst große zusammenhängende Fläche geschaffen, die für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung am Regionalbahnhaltende Vehlefan genutzt werden kann.

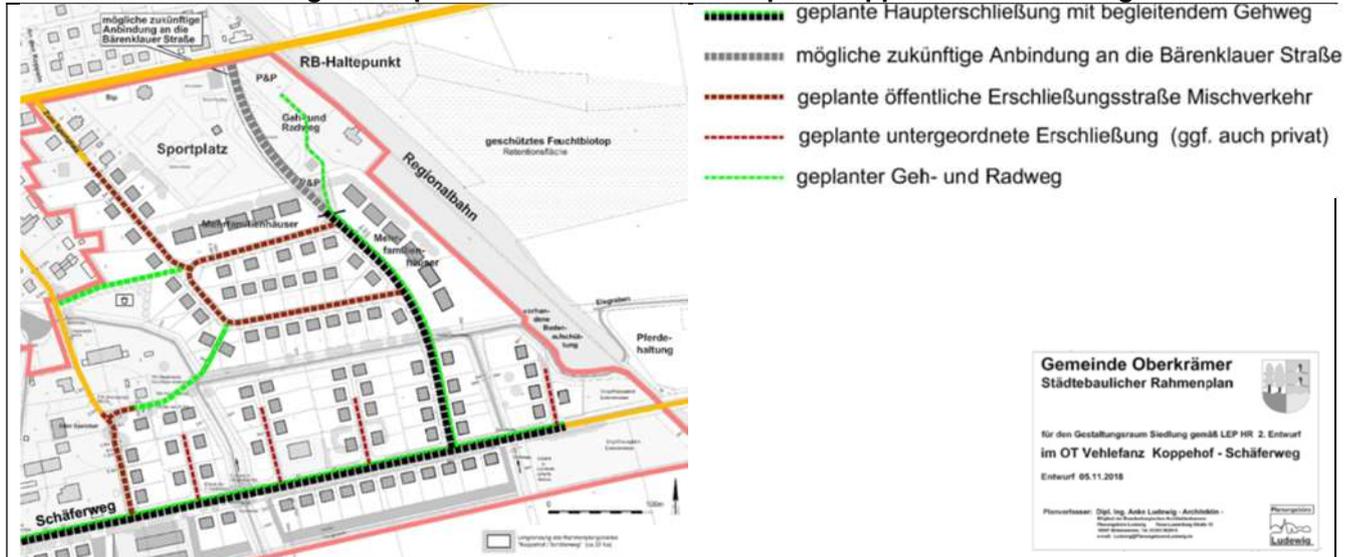
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend seines Charakters als vorbereitende Bauleitplanung nicht grundstücksscharf. Da der vorliegende Bebauungsplan die Planungsidee des Flächennutzungsplanes zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße an der betreffenden Stelle westlich des Regionalbahnhaltendes umsetzt, wird der aufzustellende Bebauungsplan auch in diesem Punkt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

Eine Fläche für den ruhenden Verkehr ist auf dem Vorplatz des Regionalbahn-Haltendes bereits vorhanden, sodass auch dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegensteht.

7.4.4 Planungsalternative: Verzicht auf Durchfahrt an der Grabenquerung Elsgraben (Zufahrt ehemalige Sauenanlage)

Der Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg (siehe unter 4.4) hatte an der Grabenquerung Elsgraben (Zufahrt ehemalige Sauenanlage) nur einen Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser sollte direkt an die bestehende Straße Koppehof anschließen,

Ausschnitt Erschließungskonzept Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg



Eine Durchfahrtmöglichkeit für Kraftfahrzeuge war im Rahmenplan hier nicht vorgesehen. Diese war weiter östlich im Zuge der geplanten Haupterschließungsstraße zwischen Regionalbahnhaltdepunkt und Schäferweg geplant. Da das Gesamtgebiet am Schäferweg dem Bedarf entsprechend schrittweise entwickelt wird, ist die Fläche nördlich angrenzend an den Schäferweg, östlich der Bahn bisher nicht Gegenstand der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Durchfahrtmöglichkeit, auch für Kraftfahrzeuge, über die vorhandene Grabenquerung Elsgraben ((Zufahrt ehemalige Sauenanlage) bis zum Schäferweg geplant.

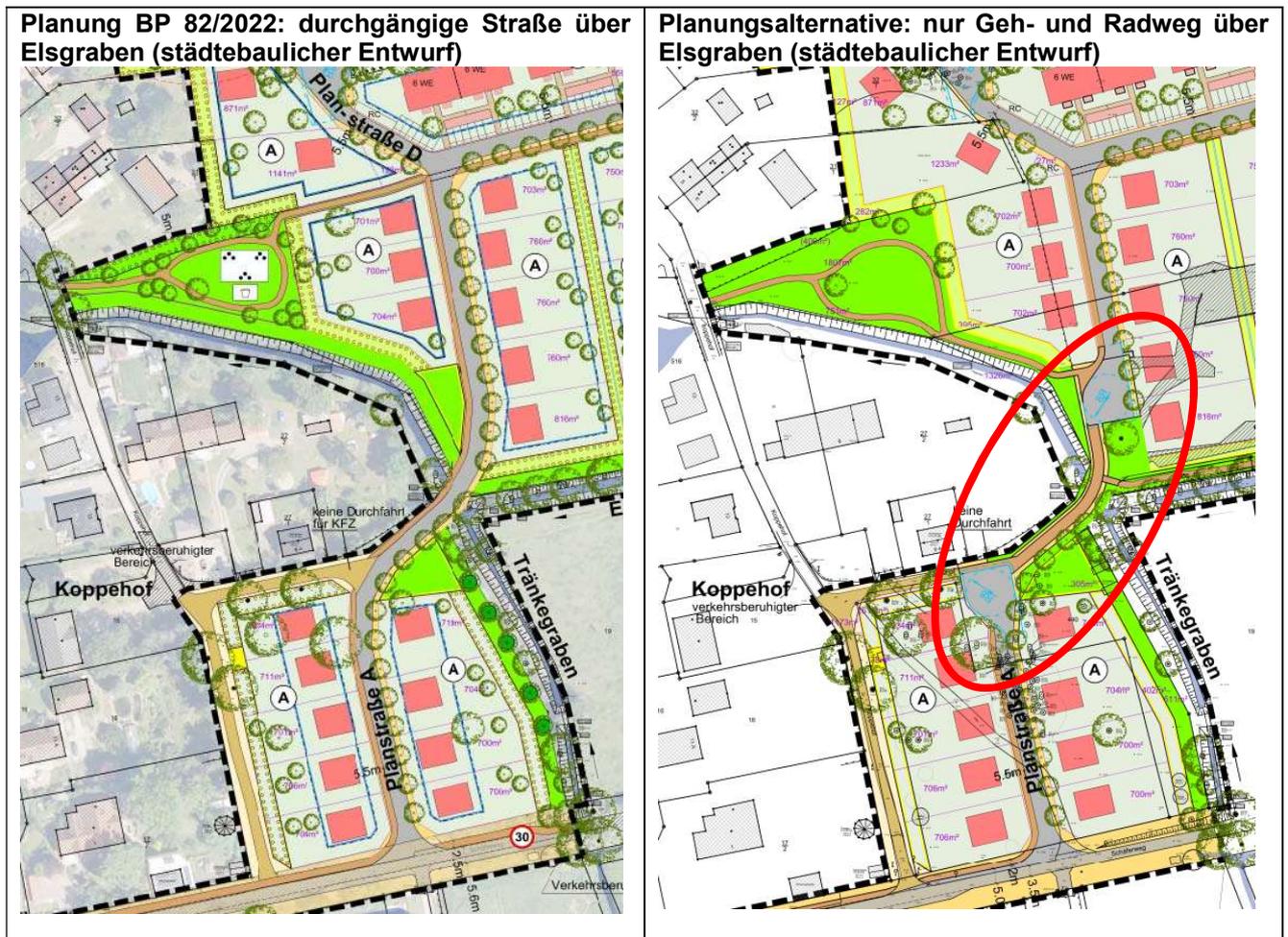
Die **Planungsalternative** einer **Verkehrsführung über den südlichen Abschnitt der bestehenden Straße Koppehof** wurde nicht gewählt, da dieser Straßenabschnitt des Koppehofs durch wertvollen Altbaumbestand stark eingeeengt ist und deshalb nicht für eine Durchfahrt von zusätzlichem Verkehr geeignet ist. Der betreffende Straßenabschnitt der Straße Koppehof wird im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Der wertvolle Altbaumbestand wird im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Um dennoch für das vorliegende Plangebiet eine Durchfahrtmöglichkeit zum Schäferweg zu schaffen, ist der Neubau einer Zufahrtstraße über eine Teilfläche des früheren Koppehofs geplant, die im Plangebiet liegt. Durch diese Durchfahrtstraße wird die hier geplante Wohngebietsfläche zugleich erschlossen.

Die **Planungsalternative der Führung der Durchfahrtstraße unabhängig von der bestehenden Straße Koppehof** wurde gewählt, da so Beeinträchtigungen der bestehenden Straße Koppehof mit deren wertvollem Baumbestand sowie Beeinträchtigungen der Anwohner dieser Straße durch hinzukommenden Durchfahrtverkehr aus dem Plangebiet vermieden werden.

Nachfolgend wird geprüft, ob auch in der gewählten Variante **der Führung der Durchfahrtstraße unabhängig von der bestehenden Straße Koppehof** auf eine Durchfahrbarkeit für Kraftfahrzeuge verzichtet werden sollte.

Prüfung der Alternative ohne Querung des Elsgrabens für Kraftfahrzeuge



Auf die Durchfahrbarkeit der Elsgrabenquerung wird aus folgenden Gründen nicht verzichtet:

- Eine zweite Zufahrt zum Plangebiet ist aus Gründen der Havariesicherheit (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) und für die Müll- und Recyclingabfuhr zweckmäßig.
- Wohnbaugrundstücke im Plangebiet westlich der Elsgrabenquerung wären ohne Durchfahrbarkeit nicht mehr über die Hauptzufahrt Bärenklauer sondern ausschließlich über den Schäferweg erschlossen.
- Wegen der verkehrsberuhigend wirkenden, abgewinkelten Verkehrsführung im Plangebiet BP 82/2022 besteht keine erhebliche Gefahr, dass die Durchfahrtmöglichkeit von der Bärenklauer Straße zum Schäferweg und weiter zur Lindenallee als Umgehung für die Ortsmitte und die Bärenklauer Straße genutzt wird.
- Sollte wider Erwarten ein erheblicher Durchgangsverkehr durch das Plangebiet 82/2022 entstehen, wäre erforderlichen Falls eine Regelung durch Verkehrszeichen möglich.
- Falls von vorn herein auf die Durchfahrbarkeit der Elsgrabenquerung verzichtet werden würde, sich diese später jedoch als erforderlich herausstellen sollte, wäre eine nachträgliche Herstellung der Durchfahrt nur mit großem Aufwand möglich.

7.4.5 Planungsalternative: Erschließung über die Straße Am Sportplatz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Straße Am Sportplatz, die Anschluss an die Bärenklauer Straße hat. Die Straße Am Sportplatz ist eine Privatstraße mit weniger als 6m Straßenflurstücksbreite, die bisher eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ist. Wegen der geringen Breite und dem privaten Charakter ist die Straße Am Sportplatz als Erschließung für das Plangebiet nicht geeignet. Aus diesem Grund ist die Erschließung des Plangebietes nicht über die Straße Am Sportplatz geplant.

Wie im Rahmenplan vorgesehen, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Fortsetzung der Straße Am Sportplatz in das Plangebiet hinein geplant. Vom Plangebiet aus ist hier zusätzlich eine Wendemöglichkeit für Lkw vorgesehen, sodass ein Durchfahren des bestehenden privaten Abschnitts der Straße Am Sportplatz für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Mit einer Breite des Straßenraumes von weniger als 6m bietet die bestehende private Straße Am Sportplatz derzeit nicht ausreichend Platz für das Aufstellen einer Feuerwehr im Brandfall. Hierfür wäre eine Bewegungsfläche von 7m mal 12m erforderlich. Darüber hinaus ist das Wenden für das Müllfahrzeug in der bestehenden privaten Straße Am Sportplatz nicht möglich. Mit der geplanten Fortsetzung der Straße Am Sportplatz im vorliegen-

den Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Erschließungssituation in der bestehenden privaten Straße Am Sportplatz bezüglich der Feuerwehr und der Müll- und Recyclingfahrzeuge geschaffen.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Baugebietsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA). Ergänzend hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

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.

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

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 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

- Teilflächen **WA 1**: Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
- Teilfläche **WA 2**: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:

- die in den Teilflächen **WA1** festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375
- die in der Teilfläche **WA2** festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

Auf der Teilfläche **WA1** ermöglicht die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen, einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² sowie maximal einer zulässigen Wohnung zuzüglich Einliegerwohnung 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 ortsübliche Durchgrünung im Plangebiet, auch in Verbindung mit den zusätzlich geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen, gesichert werden.

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.

Auf den Teilflächen **WA2** ist eine **GRZ 0,3** geplant, um hier in Verbindung mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen den Bau von Mehrfamilienhäusern planerisch vorzubereiten. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des Mietwohnungsbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet werden, der sich auch aus der gegenwärtig erfolgenden Errichtung umfangreicher gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet Vehlefan ergibt.

Aber auch für ältere Bürger, denen die Unterhaltung eines Einfamilienhauses mit Grundstück nicht mehr möglich ist, besteht in Oberkrämer ein Mietwohnungsbedarf. Auch diesem Bedarf wird mit den geplanten Mehrfamilienhäusern entsprochen, da §50 Abs. 1 BbgBO hierzu regelt:

§ 50 Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, der Raum mit den technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, wie eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon, barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundflächenzahl im WA1 mit **GRZ 0,25** und im WA2 mit **GRZ 0,3** erheblich **unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO**, nach denen für allgemeine Wohngebiete eine **GRZ 0,4** vorgesehen ist.

Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. im **WA 1** 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.

Um dem Stellplatzbedarf der geplanten Mehrfamilienhäuser angemessen Rechnung zu tragen, darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. im **WA 2** um bis zu **70%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,3 ergibt sich bei einer Überschreitung um 70% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,51.

§ 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)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

*Teilflächen WA 1: II Vollgeschosse
Teilfläche WA 2: III Vollgeschosse*

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Höchstmaß, d. h., dass jeweils auch Gebäude mit einer geringeren Anzahl der Vollgeschosse zulässig sind.

Im **WA 1** ermöglicht die festgesetzte Zahl von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen im Zusammenhang mit der geplanten Grundflächenzahl 0,25 und Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet. Möglich ist eine zweigeschossige Bebauung mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum. Ebenfalls zulässig ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Flachdaches oder eines Daches, welches jedoch so niedrig ist, dass hierin keine Aufenthaltsräume möglich sind und das somit kein weiteres Vollgeschoss ist. Hierdurch ist zugleich eine angemessene Eingrenzung der möglichen Bauhöhe indirekt gegeben.

Im **WA 2** werden durch die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen in Verbindung mit der geplanten Grundflächenzahl 0,3 die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet geschaffen, um auch diesem bestehenden Bedarf mit der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen sowie für Dachbegrünungen nicht einzuschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da in der Umgebung des Plangebietes bereits Gebäude mit unterschiedlichen Bauhöhen und Dachneigungen vorhanden sind. Durch die teilweise bereits vorhandene und ergänzend geplante Eingrünung der geplanten Baugebietsflächen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zudem vermieden.

8.3 Geschossflächenzahl

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:

Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
WA1	GRZ 0,25	II	GFZ 0,5
WA2	GRZ 0,3	III	GFZ 0,9

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für die Teilflächen **WA 1** eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,5** und für die Teilflächen **WA 2** eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,9**. 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 Festsetzung der Bauweise ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes. Mit der o. g. Festsetzung wird auch im Plangebiet die Entwicklung des ortsüblichen Bebauungscharakters gewährleistet.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In Verbindung mit der geplanten Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl soll hier die Entwicklung einer ortsüblichen Einfamilienhausbebauung, ggf. mit Einliegerwohnung, planerisch vorbereitet werden.

Im geplanten WA 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, um auch dem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen entsprechen zu können. Der städtebauliche Entwurf stellt hier 3 Häuser mit je 12 Wohnungen dar. Um die Errichtung dieser Mehrfamilienhäuser auch in Form von 6 Doppelhäusern mit je 6 Wohnungen je Haushälfte zu ermöglichen (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) sollen im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Mindestgrundstücksgröße von 700m² gilt auch hier. Bei Doppelhäusern gilt die Mindestgrundstücksgröße je Haushälfte.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

§23 BauNVO regelt hierzu:

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

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

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

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

Zu den geplanten **Grünflächen** mit Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung und Bepflanzung halten die geplanten Baugrenze Abstände von mindestens 3 m ein, um Konflikte zwischen den baulichen Hauptanlagen und Niederschlagsentwässerungsanlagen und Bepflanzungen zu vermeiden.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist die rückwärtige Baugrenze von der **Bahnfläche** soweit abgerückt, dass sich zu den Bahnschienen der Regionalbahn ein Abstand von ca. 50m ergibt. Hierdurch wird den Anforderungen des Immissionsschutzes der heranrückenden Wohnbebauung an die Bahnstrecke teilweise Rechnung getragen. (zum Immissionsschutz siehe auch unter 8.16 und U1.b)11.2)

Zum **Rasen-Fußballplatz** nördlich des geplanten Wohngebietes haben die Baugrenzen südlich des Fußballplatzes einen Mindestabstand von ca. 16m. Da es sich um einen Rasenplatz ohne Flutlichtanlage handelt, sind die Nutzungsintensität und somit auch die Emissionen hier insbesondere in den Ruhezeiten am Abend wesentlich geringer als dies bei einem Kunstrasenplatz mit Flutlichtanlage der Fall wäre. (zum Immissionsschutz siehe auch unter U1.b)11.3)

Die geplanten Baugrenzen belassen einen individuellen Spielraum für die zukünftige Anordnung der baulichen Anlagen auf den zukünftigen Baugrundstücken. Wegen der ebenfalls festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, der geplanten Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der geplanten Grünflächen ist die Entwicklung einer ortsüblich lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung dennoch gewährleistet. Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

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.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

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

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur, die durch entsprechend große Baugrundstücke geprägt ist, sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist nur die Festsetzung „für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke“ möglich. Die zusätzlich geplanten privaten Grünflächen für die naturnahe Regenwasserretention liegen nicht im Bauland und sind demnach nicht auf die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße anzurechnen. Bei der zukünftigen Grundstücksteilung sind u. a. auch die bestehenden Pflanzbindungen zu berücksichtigen. (siehe hierzu auch unter 8.12.2)

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

*In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung untergeordneter Größe 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. Durch die Beschränkung der zulässigen Größe der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung auf maximal ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes wird gewährleistet, dass es sich tatsächlich um eine untergeordnete Einliegerwohnung handelt und keine doppelhausartigen Gebäude entstehen, mit denen die durch die Gemeinde angestrebte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² je Wohngebäude unterlaufen wird.

8.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

6.1 **Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen auszuführen.

6.2 **Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes**

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, nicht anders versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) oder in die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

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

Wegen des bindigen Bodens (siehe unter U2.a)1.) bestehen im Bereich des Plangebietes ungünstige Versickerungsverhältnisse. Deshalb sind hier Gräben für die Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden, die teilweise auch innerhalb des Plangebietes liegen. (siehe unter 5.2.5)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein **System aus Flächen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser** geplant. Innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen in Mulden und Rigolen Retentionsräume geschaffen werden, die das Niederschlagswasser aus den geplanten Baugebietsflächen und Straßenverkehrsflächen auch bei Starkregenereignissen aufnehmen und zeitverzögert in die Gräben im Plangebiet abgeben können. Zugleich dienen die zu schaffenden begrünten Flächen für die Niederschlagsentwässerung als wechselfeuchte Biotope auch der ökologischen Aufwertung und somit dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf Grund der vorliegenden Planung verursacht werden. Niederschlagsentwässerungskonzept siehe unter 7.2.12.

8.8 Geplante Straßenverkehrsflächen

(Siehe hierzu auch unter 7.1.2 Geplante Erschließung.)

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit folgenden Straßenraumbreiten geplant:

- Planstraßen A und B: 10m
- Planstraßen C und D: 8m

Die Planstraße B erschließt das Plangebiet von der Bärenklauer Straße aus – bis zum Ende des Bahnhofsvorplatzbereichs in 12m Breite, danach in 10m Breite und bereitet eine mögliche Straßenfortführung zur Erschließung der Fläche südlich des Elsgrabens vor. Sie entspricht der hier vorgesehenen örtlichen Haupterschließungsstraße gemäß Flächennutzungsplan (siehe unter 4.1)

Die Planstraße A verbindet die Planstraße B mit dem Schäferweg und sammelt den Verkehr der weiteren Planstraßen C und D. Deshalb wurden für die Planstraßen A und B Straßenraumbreite von mindestens 10m gewählt, die neben einer 5,5m breiten Fahrbahn für den Begegnungsfall Lkw/Pkw langsam fahren auch einen separaten Gehweg und einen Grünstreifen für die Niederschlagsentwässerung ermöglicht.

Die Planstraßen C und D haben nur Anliegerfunktion, sodass hier auf einer Straßenraumbreite von 8m Mischverkehrsflächen mit Versickerungsmulden geplant ausreichend sind.

Bei Fahrbahnbreiten von 5,5m ist grundsätzlich das Halten und Parken für Besucher oder Lieferfahrzeuge auf der Fahrbahn möglich. Stellplätze für die Bewohner des Plangebietes sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken selbst herzustellen. (siehe unter 6.3)

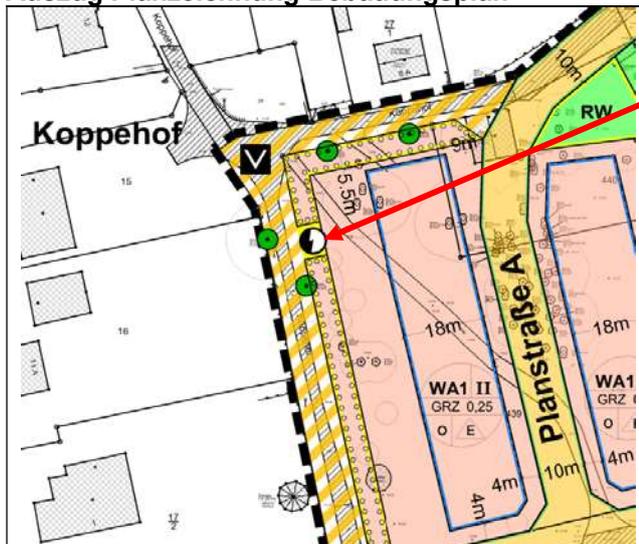
Die an den Planstraßen B, C und D geplanten Wendeplätze bieten mit 8m möglichem Wenderadius ausreichend Platz für das Wenden von dreiachsigen Lkw (Feuerwehr, Müllfahrzeuge).

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf den geplanten Straßenverkehrsflächen siehe unter 8.11.5.

8.9 Flächen für die Ver- und Entsorgung

(Siehe hierzu auch unter 6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung)

Auszug Planzeichnung Bebauungsplan



Auszug Legende Bebauungsplan

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

Östlich der Straße Koppehof ist innerhalb des Plangebietes ein Trafostation vorhanden. Die Fläche dieses Trafos wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

8.10. Geplante Grünflächen

8.10.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz östlich der Straße Koppehof, westlich des Elsgrabens geplant.

Diese geplante Festsetzung ist aus der Darstellung einer Grünfläche Parkanlage im Flächennutzungsplan an dieser Stelle entwickelt (siehe unter 4.1) Sie entspricht ebenfalls dem Rahmenplan Koppehof-Schäferweg, der an dieser Stelle eine Parkanlage mit Kinderspielplatz vorsieht.

Die Parkanlage einschließlich Kinderspielplatz soll an dieser Stelle eine grünräumliche Verbindung schaffen zwischen dem historischen Koppehof mit der hier entstandenen Wohnbebauung und dem neu geplanten Wohngebiet. Der Kinderspielplatz dient insbesondere der Deckung des diesbezüglichen Bedarfs aus den geplanten Mehrfamilienhäusern in der Teilfläche des geplanten Wohngebietes WA 2.

Ausschnitt Bebauungsplan mit geplanter öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz



Ausschnitt städtebaulicher Entwurf (Gestaltungsvorschlag)



Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

7.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielplatz
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes erfolgt im Bebauungsplan in Abgrenzung zu anderen Spielplatzformen, z. B. Abenteuerspielplatz oder Bolzplatz. Im Unterschied zu diesen dient ein Kinderspielplatz dem Spielen kleinerer Kinder (bis ca. 12 Jahre) und hat einen wohngebietsversorgenden Charakter. Deshalb stellt ein Kinderspielplatz in einem Wohngebiet keine erhebliche gebietsuntypische Lärmbelastung für umliegende Wohnnutzungen dar.

Durch die geplante Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf 10% der Gesamtfläche wird der maximal mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hier entsprechend begrenzt. Dies kommt hier auch dem Landschaftsraum am Elsgraben zu Gute.

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf dieser Fläche siehe unter 8.13.3

8.10.2 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung,

Da sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem auf Grund des bindigen Bodens schlechte Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser bestehen, ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung von Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung geplant, die an die zu bebauenden Flächen angrenzen und erforderlichen Falls auch einen Notüberlauf des Niederschlagswassers in die Gräben im Plangebiet ermöglichen sollen. Zur überlagernden Festsetzung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe unter 8.7.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen der öffentlichen und privaten Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

7.2 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen Mulden nur mit Begrünung zulässig sein. Dies wird durch textliche Festsetzungen von Pflanzbindungen auf diesen Flächen gewährleistet. Zu den geplanten Pflanzbindungen auf diesen Flächen siehe unter 8.12.2

8.10.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Zur nachrichtlichen Übernahme der Gräben im Plangebiet als Gewässer siehe unter 8.15.1.

Zum Schutz von Gewässeruferrn regelt das **Wasserhaushaltsgesetz(WHG)**:

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

- 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,*
- 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,*
- 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.*

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt. Für die Erteilung der Befreiung gilt § 11a Absatz 4 und 5 entsprechend, wenn die Befreiung für ein Vorhaben zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen erforderlich ist.

Zum Schutz der Gewässerrandstreifen der Gräben innerhalb des Plangebietes ist in 5m Breite angrenzend an die Grabenflurstücke, bzw., dort, wo die Böschungsoberkanten der Gräben über die Flurstücksgrenzen der Gräben hinausgehen, bis zur Böschungsoberkante die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen Uferschutz Gräben geplant.

Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

7.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Das Befahren dieser Flächen durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege sowie das fußläufige Begehen dieser Flächen ist zulässig.

8.11 Baumschutz und -ausgleich - Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

8.11.1 Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung und Hinweise zum Baumschutz

In den vorliegenden Bebauungsplan wird die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) wie folgt nachrichtlich übernommen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes den Schutz des Baumbestandes, die Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen sowie den erforderlichen Ausgleich hierfür regelt.

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

8.2.1 Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung

Der Ausgleich von Eingriffen in den Gehölzbestand erfolgt gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, die gemäß §9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

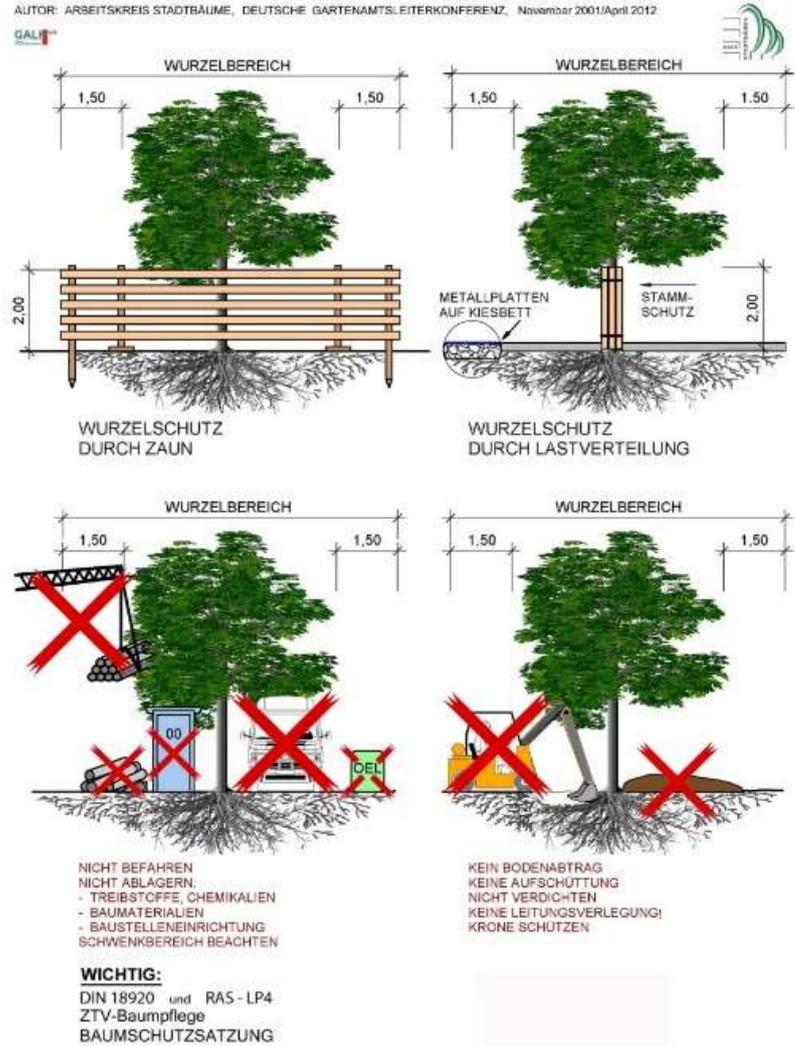
Hinweise zum Baumschutz (Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Sachbereich Baumschutz)

- Ohne ausreichenden Grund und ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit dürfen Bäume nicht gefällt, beschädigt oder auf andere Weise beeinträchtigt werden und müssen erhalten bleiben.
- Im Zuge der Umsetzung der Planung (z. B. im Zusammenhang mit Antrag auf Fällgenehmigungen für einzelne Bäume) sind Baumnummern, z. B. mit Farbe, an den Bäumen im Plangebiet angebracht werden.
- Der erforderliche Wurzelschutz für die Kastanien am Schäferweg hängt von der Art des geplanten Ausbaus ab. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen Ordnungsbehörde einzuholen.
- Die Berücksichtigung der ökologischen Belange in der Ausführung hat durch die zu beauftragenden Fachplaner zu erfolgen.
- Alle Schnitte am zu erhaltenden Baumbestand dürfen ausschließlich von geschultem Fachpersonal durchgeführt werden. Hierbei ist das Regelwerk „ZTV-Baumpflege Ausgabe 2017“ bezüglich der aktuell geltenden und möglichst einzuhaltenden Richtlinien zu beachten.

Die **Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Sachbereich Baumschutz** weist zum **Schutz von Bäumen in Baustellenbereichen** grundsätzlich auf nebenstehende Anforderungen hin, die entsprechend zu beachten sind:

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

Baumschutz auf Baustellen

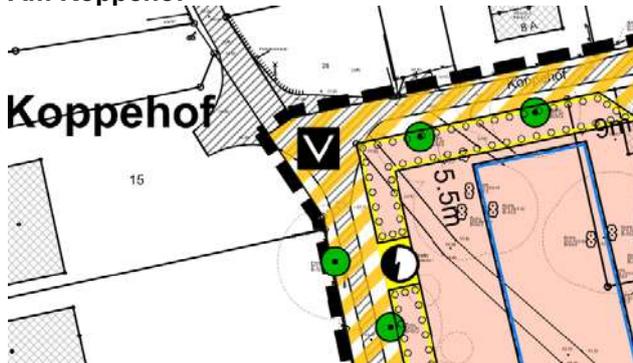


Ergänzend zur Baumschutzsatzung enthält der vorliegende Bebauungsplan weitere Festsetzungen, die den Erhalt und die Entwicklung des Baumbestandes im Plangebiet sichern. (siehe hierzu nachfolgend)

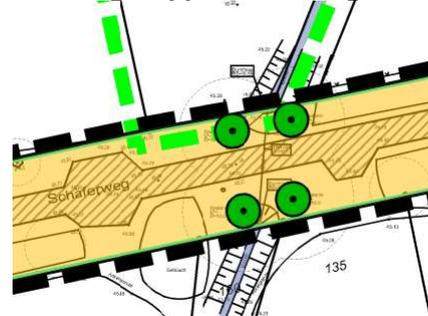
8.11.2 Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen

Planausschnitte Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen

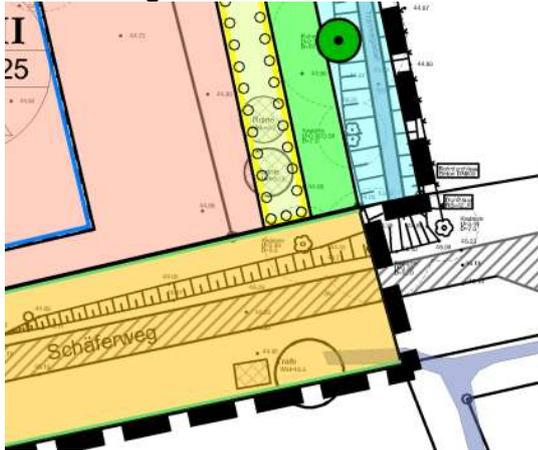
Am Koppehof



Am Schäferweg, Querung Koppehofer Feldgraben



Am Tränkegraben



**An der Planstraße B
nahe Haltepunkt Regionalbahn**



Auszug Legende Bebauungsplan

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)

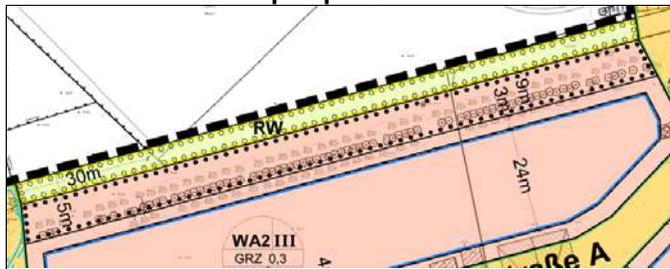
-  Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25.b) BauGB

Wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, die über die Anforderungen der Baumschutzsatzung hinausgeht, werden die vorstehend dargestellten Einzelbäume im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Zur weiteren Begründung siehe Umweltbericht unter U2.a) 5.3.2.

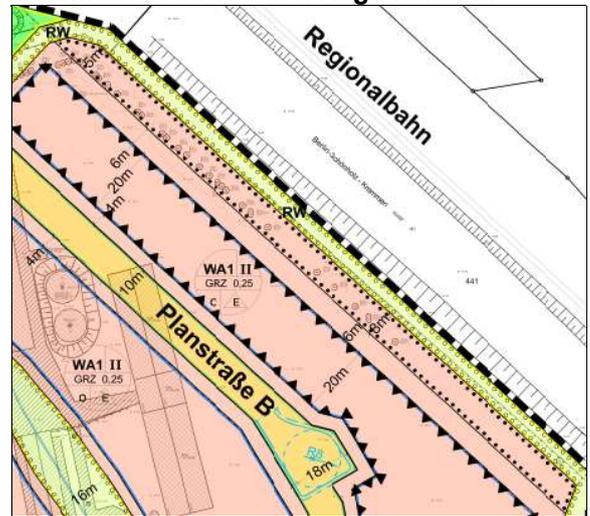
8.11.3 Baumschutz - Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen im Wohngebiet WA

Planausschnitte Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung von ortsbildprägenden Baumstreifen

Baumreihe südlich Sportplatz



Baumreihe südwestlich Regionalbahn



Auszug Legende Bebauungsplan

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)

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Ergänzend hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

...

8.2.2 Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB sind Baumstreifen zu erhalten und zu entwickeln, bei denen der Abstand der Bäume untereinander maximal 8m beträgt. Die hier vorzunehmenden Pflanzungen sind als Ausgleich nach der Baumschutzsatzung anzurechnen. Für die Pflanzungen (Stammumfang 12-14 cm) sind großkronige, standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.

Wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, die über die Anforderungen der Baumschutzsatzung hinausgeht, werden die vorstehend dargestellten Baumreihen im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt. Da die Abstände der Bäume untereinander mit minimal 1,5m so gering sind, dass sich die Bäume nicht entwickeln können, sieht die Festsetzung die Möglichkeit der Auslichtung und Ergänzungspflanzung vor und belässt hierfür einen räumlichen Spielraum.
Zur weiteren Begründung siehe Umweltbericht unter U2.a) 5.3.3.

8.11.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG westlich des Tränkegrabens

Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sind als Ausgleich für die Fällung der Pappel (an der bisherigen Zufahrt Sauenanlage bzw. geplanten Querung des Elsgrabens/Tränkegrabens durch Planstraße A) die in der Planzeichnung westlich des Tränkegrabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG festgesetzten 5 Bäume zu pflanzen. Hierfür erfolgt die zeichnerische Festsetzung der zu pflanzenden Bäume sowie die nachfolgende textliche Festsetzung:

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

...

8.2.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG westlich des Tränkegrabens

(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

*Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sind als Ausgleich für die Fällung der Pappel (an der Querung des Tränkegrabens durch Planstraße A) die in der Planzeichnung westlich des Tränkegrabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG festgesetzten 5 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung zu verwenden sind Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang 12-14 cm. Die Pflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen.*

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

Am **Tränkegraben** ist auf der Westseite im Plangebiet lückiger Baumbestand außerhalb der Grabenböschung vorhanden, der den Graben verschattet. Einer der Bäume ist wegen seiner Größe und ortsbildprägenden Wirkung zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Die Grabenpflege erfolgt hier von der baumfreien Ostseite des Grabens aus.

8.11.5 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind absehbar insgesamt **92** Baumfällungen nötig, die in der Summe voraussichtlich **93 Ersatzpflanzungen** von Bäumen im Plangebiet nach sich ziehen. (siehe U2.a)5.4)
Der Ausgleich hierfür soll teilweise durch Pflanzung von 63 mittel- oder großkronige standortgerechten gebietsheimische Laubbäumen (StU 12-14 cm) innerhalb der neu geplanten Straßenverkehrsfläche erfolgen. Der verbleibende Ausgleich nach der Baumschutzsatzung für die absehbar zu fällenden Bäume soll durch die Pflanzung von 36 Bäumen in der geplanten Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes 80/2021 erfolgen, die den Eingriffen zugeordnet ist, die durch den hier vorliegenden vorbereitet werden. (siehe unter 8.14.)

Hierfür ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

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

Als Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen:

Planstraße A: 30 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße B: 20 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße C: 5 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße D: 2 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

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

In den Bereichen bis zu einem Abstand von 100m zu Gräben sind die Pflanzungen vor Biberverbiss zu schützen.

Die Pflanzungen sind auf den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet anzurechnen.

Dabei sind nach kommunaler Baumschutzsatzung für die Ersatzpflanzungen Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume,
- Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen,
- Stammumfang von 12 – 14 cm

Wegen der besonderen örtlichen Bedingungen (vorhandene kranke Bestände Eschen, Ulmen sowie Gefährdung durch Feuerbrand-verbreitende Arten) wird für die Pflanzungen in Anlehnung an die Gehölzliste des Erlasses „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABI./20, [Nr. 9], S.203) empfohlen:

Für Planstraße A:	Für die übrigen Planstraßen:	Für Baumpflanzungen in der Eingriffs-Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans:
Winterlinde - <i>Tilia cordata</i> Bergahorn - <i>Acer pseudo-platanus</i> Stieleiche - <i>Quercus robur</i>	Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i> Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i> Feldahorn - <i>Acer campestre</i>	Apfel - <i>Malus domestica</i> , Kirsche - <i>Prunus avium</i> , Walnuss - <i>Juglans regia</i> Hochstämme streuobstgeeignete (starkwüchsige) regionaltypische Sorten: veredelt auf Sämlingsunterlage, gepflanzt in unregelmäßigen Gruppen im Abstand von untereinander minimal 7m.

Zur Begründung siehe im Einzelnen unter U2.a)5.4.

8.12 Ausgleich und Vermeidung von Versiegelung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen WA und privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)



Auszug Planzeichenerklärung	
<p>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)</p> <p> Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)</p> <p>WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes</p> <p>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)</p> <p> RW Darstellung als Randsignatur als überlagernde Darstellung) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</p>	<p>Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p> private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung</p> <p>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)</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)</p>

8.12.1 Ausgleich für zusätzlich geplante Versiegelungen - Anpflanzen von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den geplanten Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes geplant:

8.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet durch bauliche Anlagen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)

8.5.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

Vorhandene Bäume sowie Bäume, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind auf die Anzahl anzurechnen.

Die zusätzlichen Neupflanzungen von Bäumen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Bäume dienen dem teilweisen Ausgleich von Versiegelungen auf den geplanten Wohngebietsgrundstücken. Zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung siehe Umweltbericht unter U1.b)6.2.

In Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m² ergeben sich bis zu 1000 m² Grundstücksgröße 2 zu pflanzende Bäume je Baugrundstücke. Für Grundstücke mit mehr als 1000 m² Grundstücksgröße sind, je nach Größe, 3 oder mehr Bäume zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten GRZ 0,25 bzw. 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen für bauliche Anlagen gemäß §19 (4) BauNVO verbleibt ein angemessen großer Anteil an unbebaubarer Grundstücksfläche, der gemäß §8(1)2. BbgBO (1) zu begrünen oder zu bepflanzen ist.

Da die Anforderung auch durch die Pflanzung von Obstgehölzen erfüllt werden kann, die typisch für Wohngärten in der Gemeinde Oberkrämer sind, und bezüglich der Artenwahl ein Spielraum besteht, ergibt sich aus der Festsetzung keine erhebliche Einschränkung für Freiheit der individuellen Gartengestaltung.

Für die zu verwendenden standortgerechten gebietsheimischen Baumarten soll dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), gefolgt werden. siehe unter U1.b)6.2.10.

8.12.2 Ausgleich für zusätzlich geplante Versiegelungen - Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf den geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und Wohngebietsfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß und 25.a) BauGB auf den geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen überlagernd mit Festsetzung als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geplant. (Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.7)

Hierfür erfolgen jeweils zeichnerische Festsetzungen von Fläche zum Anpflanzen gemäß und 25.a) BauGB.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen sind hierzu folgende textliche Festsetzungen geplant, in denen die Gehölzpflanzungen als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen wie folgt zugeordnet wurden:

8.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet durch bauliche Anlagen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)

8.5.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.

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

Die zu verwenden standortgerechten gebietsheimischen Straucharten ergeben sich aus dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), siehe unter U1.b)6.2.10.

Nachfolgend eine Auswahl von für flächige Gehölzpflanzungen im Siedlungszusammenhang geeigneter Arten aus diesem Erlass, die zudem nicht zu hoch wachsen und die die wieder in Ausbreitung befindliche Pflanzenkrankheit Feuerbrand nicht befördern:

Empfehlungen für Hecken- und Gehölzpflanzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022:

Botanischer Name	Deutscher Name	Code/FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	001
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze	006
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel	013
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	014
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	025
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	029
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum	031
<i>Juniperus Communis</i> L.	Gemeiner Wacholder	041
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	062
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose	201
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose	202
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose	203
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose	204
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose	205
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	105
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	106
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	116
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	117
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide	206
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	125
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	128
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	144

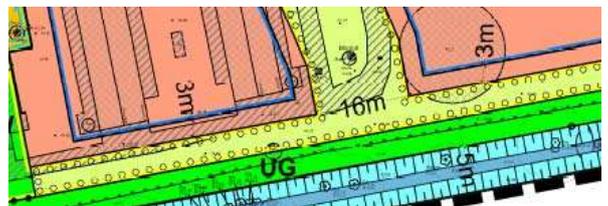
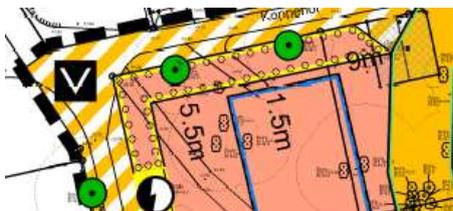
Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Zum BPL

a) Unter Berücksichtigung der plangraphisch festgesetzten Tiefen/Größen der in den südlichen Baugebieten gelegenen Wohngebietsflächen WA1 und der Lage der zugehörigen Erschließungsstraßen (Planstraßen A-C) zu diesen, ergeben sich für die unmittelbar in diesem Planbereich „grenzständig“ gelegenen „Baugrundstücke“ jeweils südlich oder nördlich und östlich oder westlich situierte plangraphisch festgesetzte „private Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „RW (naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung)“ mit entsprechender Überlagerung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.



Insbesondere für die „Eckgrundstücke“ sowie für die im östlichen Plangebiet, an der 16 m breiten plangraphisch festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „RW“ rückwertig/seitlich angrenzenden „Baugrundstücke“ ist unter Berücksichtigung der getroffenen Textfestsetzungen Nr. I.6.1 „Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ i. V. m. TF Nr. I.8.1.1 „Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen“ ein erheblicher Mehraufwand durch den Umfang der geforderten Pflanzungen auf diesen grundstücksbegleitenden „privaten Grünflächen“ abzuleiten.

(...)

Ein konkreter Bezug zum erforderlichen Ausgleich erfolgreicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist in diesem Kontext nicht zweifelsfrei ableitbar.

Die Verhältnismäßigkeit der getroffenen Festsetzungen als auch der erfolgte Bezug zum „Ausgleich erfolgreicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft“ sind zu prüfen.

Berücksichtigung:

Zur Schaffung eines konkreten Bezuges zum Eingriff in Boden, Natur wurde die Festsetzung zum Anpflanzen wie vorstehend wiedergegeben gegenüber dem Vorentwurf umformuliert.

Die Verhältnismäßigkeit der getroffenen Festsetzungen wird wie folgt begründet:

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist nur die Festsetzung „für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke“ möglich. Die zusätzlich geplanten privaten Grünflächen für die naturnahe Regenwasserretention liegen nicht im Bauland und sind demnach nicht auf die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße anzurechnen.

Die zusätzlichen privaten Grünflächen dienen als Retentionsflächen für die Niederschlagsentwässerung. Wegen des bindigen Bodens und der sehr geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind diese Retentionsflächen erforderlich. Die geplanten Gehölzpflanzungen in den Retentionsflächen sollen den bisherigen lehmigen Intensivackerboden durchwurzeln und so die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens verbessern. Neben der Verbesserung der Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers fördern die zu pflanzenden Gehölze die Entwicklung einer belebten Bodenzone, die Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verschattung und Minderung des Windes und schaffen zukünftig Lebensraum und Nahrungsangebote für die Fauna (z. B. Vögel, Insekten). Deshalb dienen die Gehölzpflanzungen auch dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung (siehe Umweltbericht)

Im Südwesten des Plangebietes ist auf einer kleinen Teilfläche des WA1 die Fläche für die Niederschlagsentwässerung mit Pflanzbindung überlagernd auf der Wohngebietsfläche festgesetzt. Um trotz der geringen verfügbaren Breite zwischen Tränkegraben und der bestehenden Straße Koppehof ein zweiseitige Erschließung durch die geplante mittig verlaufende Planstraße A zu ermöglichen, wurde hier auf der Westseite auf die Festsetzung einer zusätzlichen gesonderten Grünfläche verzichtet. Zum Zweck der Niederschlagsentwässerung ist dennoch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche erforderlich (siehe Regenwasserkonzeption unter 7.2.6) Gleichzeitig dient hier die Gehölzpflanzung als Abgrenzung zur angrenzenden Straße Koppehof, die wegen ihrer geringen Breite mit wertvollem alten Baumbestand für die Erschließung zusätzlicher Baugrundstücke nicht geeignet ist.



Gemäß Darstellung im städtebaulichen Entwurf verbleibt selbst für das ungünstigste Grundstück, das als einziges an 2 Seiten Pflanzbindungen überlagernd auf dem Baugrundstück aufweist, eine nicht von Pflanzbindungen betroffene Grundstücksfläche von ca. 550m², die ausreichend Raum für die individuelle Grundstücksgestaltung belässt. Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauentscheidung hier in Kenntnis der vorliegenden Planung treffen werden, die an dieser Stelle eine entsprechende bauliche Nutzung überhaupt erst ermöglicht.

Zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung siehe Umweltbericht unter U1.b)6.

8.12.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW), durchschlupffähige Einfriedungen

Die im vorliegenden Bebauungsplan geplanten privaten Grünflächen dienen der Niederschlagsentwässerung. (siehe unter 8.7) Zugleich sind auf diesen Flächen flächige Gehölzpflanzungen geplant, die dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen. (siehe unter 8.12.1)

Die linearen Strukturen der geplanten privaten Grünflächen sollen einen Biotopverbund entwickeln.

Bauliche Anlagen, die den Nutzungszwecken der privaten Grünflächen widersprechen, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Innerhalb des Biotopverbundes der geplanten privaten Grünflächen sollen Barrieren für Kleinsäuger (z. B. Igel), Amphibien und Reptilien vermieden werden. (siehe hierzu auch Fachbeitrag Artenschutz)

Deshalb sind für die privaten Grünflächen folgende textliche Festsetzungen geplant:

8.5.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

8.12.4 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Wegen des bindigen Bodens (siehe unter U2.a)1) bestehen im Bereich des Plangebietes ungünstige Versickerungsverhältnisse. Bei Starkregen ist eine Überlastung der umliegenden Gräben durch gleichzeitige Einleitung von großen Mengen Niederschlagswasser zu vermeiden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist deshalb so weit wie möglich im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet. (siehe unter 7.2.6)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind darüber hinaus folgende Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten geplant:

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

Für Stellplätze und deren Zufahrten sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

8.13 Ausgleich und Vermeidung von Versiegelung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen

8.13.1 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung

In der Planzeichnung sind südlich der Planstraße C, beidseits der Querung des Elsgrabens durch die Planstraße A sowie an der Planstraße B öffentlichen Grünflächen für die Niederschlagsretention und -entwässerung geplant. Für die öffentlichen Grünflächen für die Niederschlagsentwässerung ist aus naturschutzfachlichen Gründen die Entwicklung von Extensivwiesen vorgesehen.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe durch Versiegelung im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, B, C, D

8.3.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraßen A, B, C und D bis zu einer Versiegelung von insgesamt 742m², ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.13.2 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (UG)

Entlang der Gräben im Plangebiet ist die Festsetzung von Grünflächen Uferschutz Graben geplant. (siehe unter 8.10.3)

Für die Grünflächen entlang der Gräben ist aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zur Ermöglichung der Zugänglichkeit der Gräben für die Grabenpflege durch den Wasser- und Bodenverband die Entwicklung von Extensivwiesen vorgesehen.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

8.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz und Uferschutz Graben

8.4.2 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (UG) (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Stauden zu erhalten und als Extensivwiese zu entwickeln.

Das Befahren dieser Flächen durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege sowie das fußläufige Begehen dieser Flächen ist zulässig.

8.13.3 Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz

Am nördlichen Rand der in der Planzeichnung geplanten **öffentlichen Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz** ist die Festsetzung einer 5m breiten Hecke als Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft geplant, welche durch bauliche Anlagen und Befestigung innerhalb dieser Grünfläche verursacht werden.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

8.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz und Uferschutz Graben

8.4.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist 1m² flächige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Hierbei ist zunächst die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB zu bepflanzen. Soweit nach vollständiger Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB weitere Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Versiegelungen erforderlich werden, sind diese außerhalb der festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz zu pflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

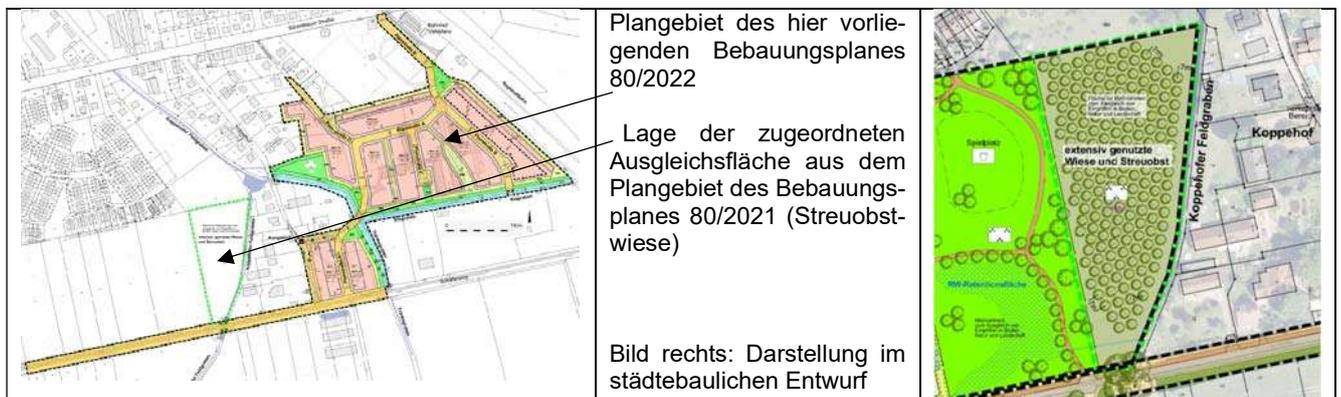
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz.

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

8.14. Zugeordnete Ausgleichsfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 (Streuobstwiese)

Da die durch den hier vorliegenden Bebauungsplan 82/2022 vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vollständig in dessen Plangebiet ausgeglichen werden können, erfolgt die Zuordnung einer geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021.

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich in räumlichem Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Plangebiet westlich des Koppehofer Feldgrabens.

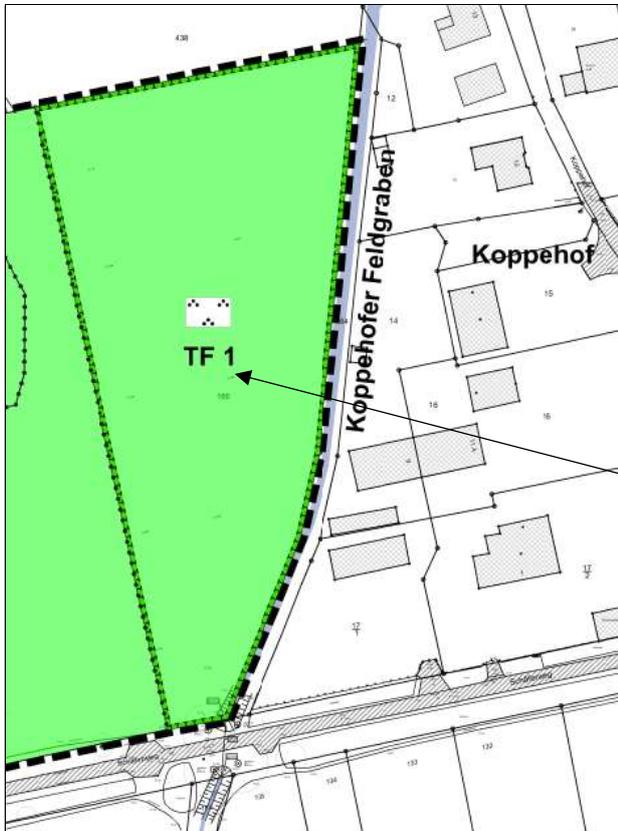


Die zugeordnete Ausgleichsfläche umfasst den östlichsten Teil der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier ist auf bisheriger Intensivackerfläche die Anlage von Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese geplant. Hierdurch wird dem Charakter der Gemeinde als traditionsreicher Obstanbauort Rechnung getragen und zugleich eine wesentliche naturräumliche Aufwertung der hier bisher vorhandenen Intensivackerfläche erreicht. Die Integration der geplanten Streuobstwiese in den öffentlichen Grünraum der Parkanlage trägt der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum in besonderer Weise Rechnung. Hierdurch wird, auch im Zusammenwirken mit dem nahe gelegenen geplanten Kinderspielplatz, das Naturerleben der Jahreszeiten mit der Obstblüte im Frühling und dem Reifen der Früchte im Herbst im öffentlichen Raum erlebbar gemacht. Streuobstwiesen sind zudem Lebensraum für eine Vielzahl von Arten, insbesondere der Avifauna und Insekten, die im Jahresverlauf hier ebenfalls beobachtet werden können.

Zugleich ermöglicht die Streuobstwiese eine gartenbauliche Nutzung der Obstbäume, sodass die wertvolle Landwirtschaftsfläche der Erzeugung von Nahrungsmitteln nicht entzogen wird. Sie kann als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche Parkanlage auch zur Förderung der Wertschätzung regional produzierter Nahrungsmittel beitragen.

In der Planzeichnung des parallel in Aufstellung befindlich Bebauungsplanes 80/2021 erfolgt für die zugeordnete Ausgleichsfläche eine Festsetzung als Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Auszug Planzeichnung Bebauungsplan 80/2021



Auszug Planzeichenerklärung

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

TF 1 TF 2 Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Parkanlage

 Kinderspielplatz

RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

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

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

zugeordnete Ausgleichsfläche aus dem Plan-
gebiet des Bebauungsplanes 80/2021
(Streuobstwiese)

Hierzu sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 folgende textliche Festsetzungen geplant:

**8.12 Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plan-
gebiet des Bebauungsplanes 82/2022 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1)**

**8.12.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) als Aus-
gleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes
82/2022 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)**

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-
schaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche
1) zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Säumlingsunterlage veredelt (Stammumfang 12 bis 14cm). Die Gehölzpflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen.
- Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

(2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die Pflege durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

(3) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vollständig zugeordnet.

Siehe hierzu auch unter 4.3.1

Berücksichtigung des angrenzenden Koppehofer Feldgrabens

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 80/2021 unterstützen den Schutz des Uferbereichs des Grabens. Sie stehen der Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband nicht entgegen. Bei der Standortwahl der zu pflanzenden Obstbäume ist die Zufahrbarkeit des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege zu gewährleisten.

Deshalb wurde in die Festsetzung zur Anlage der Streuobstwiese folgende Einschränkung aufgenommen:

(2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die Pflege durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Im hier vorliegenden Bebauungsplan 82/2022 wird hierzu folgende textliche Festsetzung getroffen:

8.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021
(§9 Abs. 1a BauGB)

8.6.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- insgesamt 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, Stammumfang 12 bis 14cm.

Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

(2) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 wie folgt vollständig zugeordnet:

Eingriffe durch Versiegelung innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2

- Umwandlung der Gesamtfläche in eine Extensivwiese
- Pflanzung von 146 Obstbäumen

Ersatz gemäß Baumschutzsatzung für Baumfällungen

- Pflanzung von 36 Obstbäumen

8.15 Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG (Artenschutz)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzung und Hinweise zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG (Artenschutz) geplant:

- Als **CEF-Maßnahmen** zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen:

CEF-Maßnahmen Artenschutz höhlen- und nischenbrütender Vogelarten

Vor Beseitigung von Bäumen und Durchführung von Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen im Plangebiet sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März folgende Ersatzniststätten fachgerecht herzustellen:

Anzahl der betroffenen Nistplätze / Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp
1x Bachstelze	3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten
1x Blaumeise	3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 0,26mm)
1x Feldsperling	3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)
3x Hausrotschwanz	9 Stück Halbhöhlenbrüterkasten
2x Haussperling	2 Stck Koloniebrüterkasten (3Höhlen)Flugloch Durchm. 32mm)
2x Kohlmeise	6 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)

Die Anzahl der herzustellenden Ersatznistplätze erfolgt in 3-facher Menge des Eingriffs, um einen möglichst guten Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

CEF-Maßnahmen Artenschutz Schwarzkehlchen

- Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese) innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Hinweise zum Artenschutz im BebauungsplanHinweise zum Artenschutz (Avifauna)

Die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brutzeit) erfolgen.

Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brutzeit) möglich sein, sind die Gebäude vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme mitzuteilen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

Die Maßnahme gemäß 8.6 dient zugleich auch als CEF-Maßnahme zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG (Schwarzkehlchen). Deshalb ist die Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Sauenanlage umzusetzen.

Hinweise zum Artenschutz (Zauneidechse)

Um ein Einwandern der unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden, sollte entlang der östlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes, zzgl. notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen, ein Schutzzaun errichtet werden. Evtl. eignet sich zur Anbringung des Schutzzaunes der vorhandene Zaun.

Nach einer im Winter durchgeführten Mahd und vor Beginn der Arbeiten sollten die im Eingriffsgebiet, westlich des Schutzzaunes gelegenen Bereiche, im Zeitraum Ende März bis Mai nochmals nach Zauneidechsen abgesehen werden, um ein tatsächliches Vorkommen bzw. Einwandern auszuschließen.

Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch)

Vor dem Rückbau des Wasserbeckens auf Flurstück 493, Flur 9 Gemarkung Vehlefanz sind während der Aktivitätszeit der Amphibien (April bis August) die darin befindlichen Tiere abzufangen und umzusetzen. Für die Aussetzung eignen sich u. a. wasserführende Bereiche des Elsgrabens östlich des Untersuchungsgebietes. Ggf. ist es hilfreich mit einer mit einem Schutzgitter versehenen Pumpe das Wasser im Becken abzupumpen, im Becken vorhandenen Unrat zu entfernen und dann die darin befindlichen Tiere abzufangen.

Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse)

Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des ggf. vorhandenen Quartiers haben.

8.16 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) erarbeitet, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Vehlefanz plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof«. Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Süden durch den Schäferweg begrenzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich bestehende Sportanlagen an der Bärenklauer Straße. Östlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Die Umgebung im Norden und Westen des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. In weiterer Entfernung nach Süden befinden sich der aufgestellte B-Plan »Gewerbepark Vehlefanz« sowie die Bundesautobahn A 10. Zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet.

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im WA von 55 dB(A) im Tageszeitbereich und 40 dB(A) im Nachtzeitbereich werden vollständig eingehalten.

Sportanlagenlärmwirkung gemäß 18. BImSchV

- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im WA von 55 dB(A) werden im Trainingsbetrieb vollständig eingehalten. Im Wettkampfbetrieb am Sonntag wird der Richtwert um 2 dB überschritten.
- Mögliche Schallschutzmaßnahmen und dazugehörige Handlungsempfehlungen wurden in Kapitel 5.3 thematisiert.

Verkehrslärmwirkung gemäß DIN 18005

- An der östlichen Baugrenze des Plangebiets wird der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Grenze des Abwägungsspielraums) werden im Plangebiet vollständig eingehalten.
- Der Immissionswert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) wird ebenfalls vollständig im Plangebiet eingehalten.

Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109

- Es ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 33 dB.

Bezüglich der **Sportanlagenlärmwirkung gemäß 18. BImSchV** wird gemäß der **Schalltechnischen Untersuchung zum 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) ausgeführt:

5.3 Schallschutzmaßnahmen zum Sportanlagenlärm

Aufgrund der Überschreitungen durch die vorhandenen Sportanlagen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Wohnnutzung einzuhalten.

Als Schallschutzmaßnahme wäre dem Grunde nach ein Abrücken der Baugrenzen zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit denkbar. Die Baugrenze im nördlichen B-Plangebiet müsste im vorliegenden Fall jedoch deutlich abgerückt werden, sodass ein erheblicher Anteil des nördlichen Grundstücksbereichs nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre und somit die Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung in diesem Baufeld nicht mehr gegeben wäre. Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangebiets wäre eine denkbare Lösung zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit.

In Abstimmung mit der Gemeinde Oberkrämer soll ein Abrücken der Baugrenze sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht weiter verfolgt werden. Zur Konfliktlösung wird eine Einschränkung des Spielbetriebs am Sonntag als Maßnahme weiterverfolgt. **Die Nutzung des Sportplatzes am Sonntag muss auf die Dauer von drei Stunden (ca. ein Spiel) außerhalb der Ruhezeiten reduziert werden. Weiterhin ist auch die Nutzung des Sportplatzes in der mittäglichen Ruhezeit nicht möglich.**

Unter Berücksichtigung einer Nutzung des Sportplatzes von maximal drei Stunden kann außerhalb der Ruhezeiten an den Baugrenzen des WA im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) vollständig eingehalten werden.

Berücksichtigung Sportlärm**Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan**

Wegen der vorhanden Wohnbebauung nordöstlich der Straße Am Sportplatz, die einen vergleichbaren Abstand zum bestehenden Sportplatz (Naturrasenplatz) hat, wie die geplante heranrückende Wohnbebauung im vorliegenden Bebauungsplan 82/2022 südlich des Sportplatzes, wäre eine Nutzung des Sportplatzes am Sonntag auch bisher allenfalls außerhalb der mittäglichen Ruhezeiten und höchstens für die Dauer von drei Stunden (ca. ein Spiel) außerhalb der Ruhezeiten möglich. In der bisherigen Nutzungspraxis erfolgt die Nutzung des Sportplatzes für den Spielbetrieb deshalb i. d. R. am Sonnabend und nicht am Sonntag.

Da es sich um einen Naturrasenplatz handelt, würde eine Nutzung am Sonnabend und Sonntag zur Schädigung des Rasens führen und unterbleibt i. d. R. auch aus diesem Grund.

Insofern gehen die erforderlichen Nutzungseinschränkungen des bestehenden Sportplatzes auf Grund der geplanten heranrückenden Wohnbebauung nicht erheblich über die bereits bestehenden Nutzungseinschränkungen auf Grund der nahe gelegenen vorhandenen Wohnbebauung hinaus.

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

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

Unter Verwendung der o. g. Eingangsdaten kommt die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) bezüglich des Verkehrslärmes und des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu folgendem Ergebnis:

5.4 Verkehrslärm gemäß DIN 18005

In Abbildung 5-8 und Abbildung 5-9 ist die Schallausbreitung in einer exemplarischen Höhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) für den Planfall dargestellt. In Anlage 10 sind die Beurteilungspegel für ausgewählte Immissionsorte im Plangebiet zusammengefasst. Im Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags (südliche Baugrenze) und 49 dB(A) nachts (östliche Baugrenze). Der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird demnach vollständig eingehalten. Der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird hingegen um bis zu 4 dB(A) überschritten.

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 [6] (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im vorliegenden Fall vollständig eingehalten.

Da sich die Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts noch innerhalb des Abwägungsspielraums befinden, werden nicht zwingend textliche Festsetzungen zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm erforderlich. Ob die Überschreitungen im Zuge der Aufstellung des B-Plans abgewogen oder textliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm in den B-Plan aufgenommen werden, ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Aufgrund der geringen Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete bei gleichzeitiger Unterschreitung des Grenzwerts der 16. BImSchV ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schalldämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. Aufgrund der direkten Nähe zur Schienentrasse ergeben sich im östlichen Baufeld Beurteilungspegel von 49 dB(A), welche sich somit im oberen Grenzbereich des Abwägungsspielraums befinden. Es wird daher empfohlen für das östliche Baufeld eine textliche Festsetzung zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung in den B-Plan aufzunehmen. Eine mögliche Festsetzung für das östliche Baufeld wäre demnach so zu formulieren, dass bei Wohnungen entlang der Schienentrasse mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur abgewandten Seite orientiert werden.

In Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg könnte die entsprechende textliche Festsetzung wie folgt lauten:

»Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schienentrasse im östlichen Baufeld des B-Plans mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schienentrasse 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 und 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 an mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung gelten. Die zugehörige textliche Festsetzung könnte lauten:

»Bei Wohnungen mit Fenstern zur Schienentrasse, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.«

Der Immissionswert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.) wird vollständig im Plangebiet eingehalten. Es sind somit keine textlichen Festsetzungen zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche erforderlich.



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



Abbildung 5-9 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts 22:00 - 06:00 Uhr

5.4 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 [7] für das Plangebiet bestimmt. Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A). Der maßgebliche Außenlärmpegel wird, wie in Kapitel 2.1.4 beschrieben, aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Dies beinhaltet im vorliegenden Fall den Verkehrslärm und den Anlagenlärm.

Für den Anlagenlärm (Gewerbe, Sport) werden gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 [17] die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) verwendet. Der berechneten Summe wird anschließend ein Zuschlag von 3 dB(A) hinzuaddiert. Da die Differenz der Beurteilungspegel des 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 in Form einer freien Schallausbreitung in 5 m Höhe über Gelände der Abbildung 5-10 entnommen werden.⁶

⁶ Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung des baulichen Schallschutzes als Annahme zur sicheren Seite kein Frequenzbonus bei der Beurteilung des Schienenverkehrslärms berücksichtigt wird.



Abbildung 5-10 Isophonenkarte in 5 m über Gelände | Maßgeblicher Außenlärmpegel

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 5-11 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße dargestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 33 dB.

In Anlehnung an die Vorgehensweise in Berlin ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder Ähnliches ist. [18] Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis 31 dB ist daher davon auszugehen, dass mit ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird. Da sich innerhalb der Baugrenzen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) von bis zu 33 dB ergibt, ist im vorliegenden Fall ggf. eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Aufgrund der dennoch geringen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sollte analog zur möglichen textlichen Festsetzung bezüglich einer Grundrissausrichtung (siehe Kapitel 5.4) abgewogen werden, ob eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen wird.

Eine mögliche textliche Festsetzung kann in Anlehnung an den Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg wie folgt formuliert werden:

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

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

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

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

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan vom 16.11.2023 abzuleiten, welche 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 5-11 Isophonenkarte in 5 m über Gelände | Beurteilung nach DIN 4109

Der diesbezüglichen Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung folgend ist im Entwurf des Bebauungsplanes für die östliche geplante überbaubare Grundstücksfläche, welche der Bahn am nächsten liegt, die Festsetzungen einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geplant.

**Auszug Planzeichnung Bebauungsplan 82/2022
Satzung 04-2024**

Auszug Planzeichenerklärung



- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete** (§4 BauNVO)
- WA1 WA2** Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
 - GRZ 0,3
 - II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung I Nr.9.

Ergänzend hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

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

- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schienentrasse im östlichen Baufeld des Bebauungsplanes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schienentrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.
- (2) Bei Wohnungen mit Fenstern zur Schienentrasse, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- (3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im östlichen Baufeld des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges} = L_A - K_{Raumart}$
 mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan vom 16.11.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

8.17 Festsetzung von Höhe

Entsprechend den Vorgaben des Regenwasserkonzeptes werden folgende Festsetzungen zu Höhen im Plangebiet zur Gewährleistung des Überflutungsschutzes aufgenommen:

10. Festsetzung von Höhen (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen A, B, C und D müssen die Höhen der Gradienten mindestens 45,20m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Ein Ausnahme von der in Abs. (1) festgesetzten Mindesthöhen der Gradienten ist für die Planstraße A zur Anpassung an die Bestandssituation im Bereich der Querung des Tränkegrabens zulässig, wenn wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 45,20m über NHN im DHHN 2016 liegen.

Zur Begründung siehe unter 7.2.12.

8.18 Nachrichtliche Übernahmen

8.18.1 Nachrichtliche Übernahme der Gräben im Plangebiet als Wasserflächen

Im Plangebiet liegen Teilflächen folgender Gräben:

- Elsgraben südlich der ehemaligen Sauenanlage
- Elsgraben nordöstlich von Koppehof
- Tränkegraben östlich von Koppehof

Zur Darstellung des Bestandes siehe unter 5.5.4., zur nachrichtlichen Übernahme der Gräben als Wasserfläche siehe unter 8.15.1.

Die Gräben im Plangebiet sind Gewässer II. Ordnung gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG). Sie sind zu erhalten und werden gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.18.2 Nachrichtliche Übernahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung

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

- Stellplatzsatzung

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

Zur nachrichtlichen Übernahme der Baumschutzsatzung siehe unter 8.11.1 und U2.a) 5.3.1.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)		Fläche Planung (ha)		Bilanz	
Baulich vorgenutzte Flächen für die Landwirtschaft (ehemalige Sauenanlage, Teilfläche des ehemaligen Remontegutes Koppehof, Pferdehaltung)	6,004		0		-6,004	- 6,004
Allgemeines Wohngebiet	0		4,129		+4,129	
davon:						
WA1 (Einfamilienhäuser)				3,570		+3,570
WA2 (Mehrfamilienhäuser)				0,559		+0,559
Grünflächen	0,371		1,268		+0,897	
davon						
- private Grünfläche Garten		0,371				-0,371
- private Grünfläche naturnahe Regenwasserentwässerung und -retention				0,662		+0,662
- öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Kinderspielplatz				0,183		+0,183
- öffentliche Grünfläche naturnahe Regenwasserentwässerung und -retention				0,148		+0,148
- öffentliche Grünfläche Uferschutz Gräben				0,275		+0,275
Straßenverkehrsflächen	0,952		1,930		+0,978	
davon						
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		0,952		1,813		+0,861
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich				0,117		+0,117
Wasserflächen (Gräben)	0,457		0,457		+/- 0	+/- 0
Ver- und Entsorgung (Elt. Trafo)	0,004		0,004		+/- 0	+/- 0
gesamt	7,788		7,788			

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in verschiedenem Eigentum:

Der Schäferweg und die Straße Koppehof sind in kommunalem Eigentum. Die Fläche der ehemaligen Sauenanlage ist Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebes. Weitere Teilflächen befinden sich in verschiedenem privatem Eigentum.

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht sollen durch die Planungsbegünstigten erfolgen. Hierzu werden vor Satzungsbeschluss die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn in Vehlefan zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes geleistet, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:

47 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²)

36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

83 Wohnungen gesamt

Im Bereich des Plangebietes wird die örtliche Siedlungsstruktur fortgeführt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

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 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.

Die geplante Sanierung der ehemaligen Schweinezuchtanlage und Nachnutzung dieser Fläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Ortsteil Vehlefanfz wird durch die vorliegende Planung als Grundfunktionaler Schwerpunkt der Gemeinde Oberkrämer im Nahbereich des Haltepunktes des schienengebundenen ÖPNV gestärkt. Hierdurch wird auch die Attraktivität des schienengebundenen ÖPNV unterstützt.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung voll umfänglich entsprochen, da sich das Plangebiet sowohl im Entwicklungsraum Siedlung an einem Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV befindet, als auch der Nachnutzung einer bereits baulich vorbelasteten Fläche dient und zudem wegen der Lage zwischen Anger und Regionalbahnhof in Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und Gemeinbedarfseinrichtungen gut in die Siedlungsstruktur des OT Vehlefanfz eingebunden ist.

Aus diesen Gründen entspricht die vorliegende Planung auch den Zielen des Klimaschutzes und der nachhaltigen Entwicklung.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer und auch die Umsetzung des Rahmenplanes Koppehof-Schäferweg in den Grundzügen.

Mit der Einbeziehung eines Teils der bestehenden Sportplatzfläche (Leichtathletik) am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanfz in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Bärenklauer Straße planerisch gesichert. Hierdurch wird einer erheblichen Zunahme des Verkehrs auf dem Schäferweg und insbesondere im Bereich Koppehof entgegen gewirkt.

Bei der geplanten straßenseitigen Anbindung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße werden auch die Erfordernisse einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanfz mit berücksichtigt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan erfolgt auch die planerische Sicherung der erforderlichen Grünflächen im Plangebiet, insbesondere für eine im Rahmenplan und Flächennutzungsplan vorgesehene Parkanlage, nun mit Kinderspielplatz geplant sowie für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.

Durch die geplanten Festsetzungen von Pflanzbindungen werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die über die im Plangebiet bereits vorhandene bisherige bauliche Nutzung hinausgehen, teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht sollen durch die Planungsbegünstigten erfolgen. Hierzu werden vor Satzungsbeschluss die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung 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 nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der im Plan befindlichen Flächen ist nicht angezeigt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Nachtrag der Stellungnahme vom 28.03.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

2. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.1 Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich 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 Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Die Jagdgenossenschaft Vehlefan und der Landesjagdverband e.V. war zum Vorentwurf der Planung frühzeitig beteiligt worden und hatten keine Stellungnahme abgegeben.

Zu den Umweltauswirkungen der Planung siehe Teil 2/2 der Begründung.

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:
 47 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 700 m²)
36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 83 Wohnungen gesamt

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

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf den geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten Einliegerwohnung wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Oberkrämer durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

11.2.2 Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP 82/2022

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. Da im Unterschied zu Einfamilienhäusern Wohnungen in Mehrfamilienhäusern häufig von 1 oder 2 Personen bezogen werden, wird für die geplanten Wohnungen nachfolgend eine durchschnittliche Haushaltsstärke von 2 Personen angenommen.

Annahme: durchschnittlich 3 Einwohner je EFH
 durchschnittlich 2 Einwohner je WE im MFH

	Ansatz	BP 82/2022
Anzahl Wohnungen		
Einfamilienhäuser (EH)	gemäß Planungskonzept	47
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (WE in MFH)	gemäß Planungskonzept	36
Wohnungen gesamt		83
Anzahl Einwohner		
Anzahl der Einwohner (EW) in EH	3 EW je EFH	141
Anzahl der Einwohner in MFH	2 EW je WE im MFH	72
Anzahl der Einwohner gesamt		213

11.2.2 Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet BP 80/2021

Bei 213 Einwohnern und 1% der Einwohner pro Jahrgang der Altersstufen ergeben sich

2,13 Einwohner pro Jahrgang.

Hieraus ergeben sich Platzbedarfe für soziale Infrastruktureinrichtung wie folgt:

Einrichtung	Altersjahrgang	Betreuungsquote*	Platzbedarf bei 2,13 Einwohnern pro Jahrgang (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)
Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)	0 bis unter 3 Jahre	54 %	3,5
Elementarbereich	(nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)	97 %	6,2
Hort (Grundschule)	6 bis unter 12 Jahre	47 %	6,0
Grundschule	6 bis unter 12 Jahre	99 %	12,7

*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 stetig 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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auch bei einem grundsätzlich bestehenden erheblichen Wohnbedarf erheblich mindern auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken können.

In der Gemeinde Oberkrämer ist der **Neubau einer Kita in Marwitz** geplant. Hierdurch werden Plätze in der Kita in Vehlefan frei, die bisher durch Kinder aus Marwitz genutzt werden. Die so frei werdenden Plätze in der Kita Vehlefan können durch Kinder aus dem vorliegenden Plangebiet genutzt werden.

Darüber hinaus ist ein **Ergänzungsbau für den bestehenden Hort in Vehlefan** geplant. Hierfür ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, soziale Zwecke, Einrichtungen und Anlagen zur Kindertagesbetreuung von Vorschulkindern (Kita) und von Grundschulern (Schulhort) geplant.

Die **Grundschule Vehlefan** wurde in den vergangenen Jahren bereits erweitert, sodass hier ausreichende Kapazitäten bestehen.

Die Schulplanung für die **weiterführenden Schulen** obliegt dem Landkreis Oberhavel.

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)
- Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- 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)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- 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)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) 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- in Kraft getreten am 01.01.2011
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

Quellennachweis

Fachgutachten und Fachplanungen

Immissionsschutz

- **Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023)
- **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof« in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023)

Niederschlagsentwässerungsplanung, Erschließungsplanung

- **Aufschlussprofile**, 16727 Oberkrämer OT Vehlefan, „Am Schäferweg“ (Ingenieurbüro Knuth GmbH, 07. Juni 2019)
- **Gemeinde Oberkrämer - Vehlefan B-Plan Nr. 82/2022 – Regenwasserkonzept und Verkehrskonzept OL Vehlefan Schäferweg** (IWU Ingenieur-GmbH, Dezember 2023)

Verkehrstechnische Untersuchung

- **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023)
- **Verkehrszählungen vom Oktober 2023 an der Lindenallee, Bärenklauer Straße und am Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin)

Weitere Quellen

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan Nr. 80/2021 „Wohnbebauung Am Schäferweg“ (Planungsbüro Ludewig GbR) – Entwurf 12/2023 in Aufstellung
- Topografische Karte 1993
- Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Forstkartierung Brandenburg <http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>
- Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de>
- 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 (ABI./20, [Nr. 9], S.203)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016, Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)

**Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vchlefan
Satzung April 2024**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

- Teilflächen **WA 1**: Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
- Teilfläche **WA 2**: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:

- die in den Teilflächen **WA1** festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375
- die in der Teilfläche **WA2** festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

- Teilflächen **WA 1**: II Vollgeschosse
- Teilfläche **WA 2**: III Vollgeschosse

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung untergeordneter Größe zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

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

6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen auszuführen.

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, nicht anders versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) oder in die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten.

Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

7. Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielplatz
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

7.2 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Das Befahren und Mähen der Uferschutzstreifen zum Zweck der Pflege der anliegenden Gräben durch den Wasser- und Bodenverband ist zulässig.

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

8.1 CEF-Maßnahmen Artenschutz höhlen- und nischenbrütender Vogelarten

Vor Beseitigung von Bäumen und Durchführung von Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen im Plangebiet sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März folgende Ersatzniststätten fachgerecht herzustellen:

Anzahl der betroffenen Nistplätze / Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp
1x Bachstelze	3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten
1x Blaumeise	3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 0,26mm)
1x Feldsperling	3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)
3x Hausrotschwanz	9 Stück Halbhöhlenbrüterkasten
2x Haussperling	2 Stck Koloniebrüterkasten (3 Höhlen) Flugloch Durchm. 32mm)
2x Kohlmeise	6 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)

Die Hinweise zum Artenschutz gemäß III sind zu beachten.

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

8.2.1 Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung

Der Ausgleich von Eingriffen in den Gehölzbestand erfolgt gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, die gemäß §9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

8.2.2 Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB)

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB sind Baumstreifen zu erhalten und zu entwickeln, bei denen der Abstand der Bäume untereinander maximal 8m beträgt. Die hier vorzunehmenden Pflanzungen sind als Ausgleich nach der Baumschutzsatzung anzurechnen.

Für die Pflanzungen (Stammumfang 12-14 cm) sind großkronige, standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.

8.2.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG westlich des Tränkegrabens (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sind als Ausgleich für die Fällung der Pappel (an der Querung des Tränkegrabens durch Planstraße A) die in der Planzeichnung westlich des Tränkegrabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG festgesetzten 5 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung zu verwenden sind Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang 12-14 cm. Die Pflanzungen sind vor Biberbiss zu schützen.

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

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

Als Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen:

Planstraße A: 30 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße B: 20 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße C: 5 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße D: 2 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)

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

In den Bereichen bis zu einem Abstand von 100m zu Gräben sind die Pflanzungen vor Biberbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind auf den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet anzurechnen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe durch Versiegelung im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, B, C, D

8.3.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraßen A, B, C und D bis zu einer Versiegelung von insgesamt 742m², ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung 1m² Extensivwiese anzulegen.

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz und Uferschutz Graben

8.4.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist 1m² flächige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Hierbei ist zunächst die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB zu bepflanzen.

Soweit nach vollständiger Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB weitere Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Versiegelungen erforderlich werden, sind diese außerhalb der festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz zu pflanzen.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz.

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

8.4.2 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (UG) (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Stauden zu erhalten und als Extensivwiese zu entwickeln.

Das Befahren dieser Flächen durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege sowie das fußläufige Begehen dieser Flächen ist zulässig.

8.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet durch bauliche Anlagen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW)

8.5.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

Vorhandene Bäume sowie Bäume, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind auf die Anzahl anzurechnen.

Die zusätzlichen Neupflanzungen von Bäumen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.

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

8.5.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

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

Für Stellplätze und deren Zufahrten sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

8.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 (§9 Abs. 1a BauGB)

8.6.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- insgesamt 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, Stammumfang 12 bis 14cm.

Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

(2) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 wie folgt vollständig zugeordnet:

Eingriffe durch Versiegelung innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2

- Umwandlung der Gesamtfläche in eine Extensivwiese
- Pflanzung von 146 Obstbäumen

Ersatz gemäß Baumschutzsatzung für Baumfällungen

- Pflanzung von 36 Obstbäumen

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

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schienentrasse im östlichen Baufeld des Bebauungsplanes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schienentrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Bei Wohnungen mit Fenstern zur Schienentrasse, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im östlichen Baufeld des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan vom 16.11.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

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

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

10. Festsetzung von Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen A, B, C und D müssen die Höhen der Gradienten mindestens 45,20m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Ein Ausnahme von der in Abs. (1) festgesetzten Mindesthöhen der Gradienten ist für die Planstraße A zur Anpassung an die Bestandssituation im Bereich der Querung des Tränkegrabens zulässig, wenn wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 45,20m über NHN im DHHN 2016 liegen.

II. 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.

III. Hinweise zum Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz (Avifauna)

Die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brutzeit) erfolgen.

Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brutzeit) möglich sein, sind die Gebäude vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor

Beginn der Rückbaumaßnahme mitzuteilen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.

Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

Die Maßnahme gemäß 8.6 dient zugleich auch als CEF-Maßnahme zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG (Schwarzkehlchen). Deshalb ist die Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Sauenanlage umzusetzen.

Hinweise zum Artenschutz (Zauneidechse)

Um ein Einwandern der unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden, sollte entlang der östlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes, zzgl. notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen, ein Schutzzaun errichtet werden. Evtl. eignet sich zur Anbringung des Schutzzaunes der vorhandene Zaun.

Nach einer im Winter durchgeführten Mahd und vor Beginn der Arbeiten sollten die im Eingriffsgebiet, westlich des Schutzzaunes gelegenen Bereiche, im Zeitraum Ende März bis Mai nochmals nach Zauneidechsen abgesehen werden, um ein tatsächliches Vorkommen bzw. Einwandern auszuschließen.

Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch)

Vor dem Rückbau des Wasserbeckens auf Flurstück 493, Flur 9 Gemarkung Vehlefan sind während der Aktivitätszeit der Amphibien (April bis August) die darin befindlichen Tiere abzufangen und umzusetzen. Für die Aussetzung eignen sich u. a. wasserführende Bereiche des Elsgrabens östlich des Untersuchungsgebietes. Ggf. ist es hilfreich mit einer mit einem Schutzgitter versehenen Pumpe das Wasser im Becken abzupumpen, im Becken vorhandenen Unrat zu entfernen und dann die darin befindlichen Tiere abzufangen.

Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse)

Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des ggf. vorhandenen Quartiers haben.

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz (verkleinerte Darstellung, Plangebiet gesamt)



Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

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

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

GRZ 0,3

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

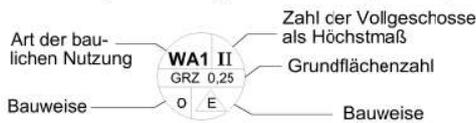
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft (Rechtsgrundlagen s.o.)



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



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)



(§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)
Darstellung als Randsignatur in überlagernder Darstellung)
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Kinderspielplatz

RW

UG

naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung
Uferschutz Graben



private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung:

RW

naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung
(begrünte Mulden, Rigolen)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen (Gräben)

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



Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



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



Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



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

sonstige Planzeichen

F mind.700m² Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken §9 Abs.1 Nr.3 BauGB, hier: mindestens 700m²



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

Hinweisliche Darstellung



Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans

5m

Bemaßung Maßangabe in Meter



Wendeplatz Radius 8m gemäß RAST

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage



vorhandene Flächenversiegelung Beton / Asphalt



vorhandenes Gewässer



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

Anlagen**Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.01.2024**

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.

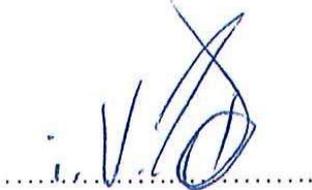
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (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 1 zur Stellplatzsatzung -Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 60 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 60 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wohnmobilheime/Tinyhäuser	1 je Wohnung bis 40 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 40 qm Hauptnutzfläche
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Wohnheime/Seniorenwohnen für betreutes Wohnen	1 je 5 Wohnungen
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

8 Gewerbliche Anlagen

- | | | |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|
| 8.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 je 60 qm Hauptnutzfläche |
| 8.2 | Lagerräume, Lagerplätze | 1 je 100 qm Hauptnutzfläche |
| 8.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 je Reparaturstand |

9 Verschiedenes

- | | | |
|-----|----------------------------|----------------------------|
| 9.1 | Kleingartenanlagen | 1 je Kleingarten |
| 9.2 | Spiel- und Automatenhallen | 1 je 10 qm Hauptnutzfläche |

Oberkrämer, 04.10.2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a flourish, written over a dotted line.

R. Rücker
stellv. Bürgermeister

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**

**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. I/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 (BBG. 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 Naturschutzausführungsgesetzes und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Anwendungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.

(2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

(3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

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

**§ 2
Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

(1) Diese Satzung findet keine Anwendung auf

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

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

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

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

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

§ 3

Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

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

§ 4

Verbote, zulässige Handlungen

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

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

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

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

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

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

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

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

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

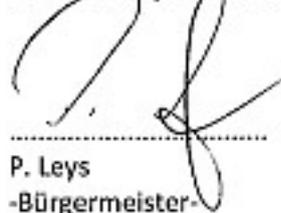
§ 7 In-Kraft-Treten

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

Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021



P. Leys
-Bürgermeister-

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

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

Oberkrämer, 08.12.2021



.....
P. Leys
Bürgermeister