

**Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 82/2022  
„Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefan**

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

**1.1 Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 und mit hierzu änderndem Beschluss vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefan beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan sowie der betreffenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefan erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit von Montag, den 16. Januar 2023 bis einschließlich Freitag, den 17. Februar 2023 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die nachfolgend aufgeführten Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/>

heruntergeladen und eingesehen werden.

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

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu dem ausgelegten Vorentwurf abgegeben werden. Folgende Planunterlagen lagen öffentlich aus:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefan (Stand: Dezember 2022) mit Begründung
- Städtebaulicher Entwurf
- Fortschreibung des Erschließungskonzeptes und der Planungsziele im Ergebnis der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit - Planungsbüro Ludewig GbR mit Erschließungsvarianten Stand 28.09.2022

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

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

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

Darüber hinaus konnten die o. g. Planunterlagen auch unter <https://beteiligung.planungsbueroludewig.de/index.php/s/ZdnXeQWByZ5YDZf> heruntergeladen und eingesehen werden.

Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war ebenfalls der 17.02.2023.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 29.02.2024 die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefan sowie hierfür die Durchführung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Die Unterlagen wurden während der Auslegungsfrist unter:

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

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

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

## **Hinweise**

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

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

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

- **Entwurf des Bebauungsplanes** Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefan, Dezember 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der **Begründung** mit **Umweltbericht** und **Fachbeitrag Artenschutz**

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

- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ der Gemeinde Oberkrämer vom Dezember 2022 im OT Vehlefan

## **Fachgutachten und Fachplanungen**

### **Immissionsschutz**

- **Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefan** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023)
- **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 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 und Erschließungsplanung**

- **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023)
- **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin)

### **Artenschutz**

- **Faunistischer Fachbeitrag für das Grundstück „Sonnenwinkel Koppehof“ in der Gemeinde Oberkrämer** (November 2020)

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen; dass folgende **Arten umweltbezogener Informationen** in der Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz,

in den o. g. Fachgutachten und Fachplanungen sowie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verfügbar waren:

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch	- Immissionsschutz	- Emissionen durch Pferdehaltung und Hundezucht <b>Schalltechnische Untersuchung</b> zu folgenden Themen: - Verkehrslärmeinwirkung (Bahn, Autobahn, umliegende Straßen) gemäß DIN 18005 - Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 - Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV (Sportlärm Sportplatz) - Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefan)
	- Verkehr	- Verkehr durch Baumaßnahme - ÖPNV (Regionalbahn und Regionalbus) - geplanter Ausbau Schäferweg  <b>Gemeinsame Verkehrsuntersuchung BP 80/2021 und BP 82/2022</b> zu folgenden Themen: - Berechnung der Leistungsfähigkeit Einmündung Schäferweg im BP 80/2021 in die Lindenallee und Einmündung Haupterschließung BP 82/2022 in Bärenklauer Straße - Schulwegsicherung Bärenklauer Straße an der geplanten Einmündung Haupterschließung BP 82/2022 - Untersuchung der Auswirkungen einer Einbahnstraßenführung um das Schulgelände Grundschule Vehlefan
	- Störfälle oder Katastrophen	- keine Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt - Planvorhaben umfasst keinen Störfallbetrieb - Störfallbetrieb Biogaserzeugungsanlage im Gewerbepark Vehlefan außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebietes
Fläche	Flächeninanspruchnahme	- Flächeninanspruchnahme und zusätzliche Versiegelung auf ehemaliger Sauenanlage, Teilfläche ehemaliger Koppehof und vorhandener Straßenverkehrsfläche (Schäferweg) - Flächeninanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Zugeordnete Maßnahme aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan 80/2021 Entwicklung von ca. 1,0 ha Streuobstwiese auf bisheriger Intensivackerfläche)
Boden	- Versiegelung	- geplante Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung - geplante Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Rückbau, Entsiegelung ehemalige Sauenanlage und Teilfläche Koppehof, Gehölzpflanzungen, Extensivwiese) und außerhalb des Plangebietes (Flächenextensivierung im Kremmener Luch)
	- Altlast / Altlastenverdachtsfläche	- keine Altlast / Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt - Altbebauung (ehemalige Sauenanlage) und Ablagerungen (Teilfläche ehemaliger Koppehof) im Plangebiet
	- Munitionsbergung	- für Bauvorhaben Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich
	- Bergbau	- für Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Beschränkungen bekannt
Wasser	- Niederschlags-Entwässerung	- im Planbereich besteht eingeschränkte Niederschlagsversickerung (Schichtenwasser) deshalb teilweise Ableitung von Regenwasser in Gräben <b>Niederschlagsentwässerungskonzept</b> für das Plangebiet: - Schaffung von Retentionsräumen für Niederschlagswasser und Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser in umgebendes Grabensystem
	- Trinkwasserschutz	- Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone
	Oberflächengewässer	- im Plangebiet Tränkegraben und Elsgraben, Uferschutz, Grabenpflege - umgebendes Grabensystem
	Hochwasserschutz	- Schichtenwasser (siehe Niederschlagsentwässerung) - Überflutungsschutz
Klima / Luft,	- Auswirkungen auf das Klima und das lokale Kleinklima - Auswirkungen der Folgen des Klimawandels	- keine erheblichen Auswirkungen auf Luftaustausch, Frischluftentstehung - Wärmerückstrahlung und Verschattung - CO <sub>2</sub> - Ausstoß - Extremwetterereignisse
Pflanzen	- Gehölzbestand, Baumschutz	- Eingriffe in Gehölzbestand - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen - Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen, Baumreihen und Erhalt der Hecke auf Südseite Schäferweg
Tiere / Artenschutz	Artenschutz, - Brutvögel - Reptilien - Amphibien - Fledermäuse - Biber, Fischotter	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b> <b>Brutvögel</b> - Die vorliegende Planung führt gemäß Arterfassungen 2020 und 2022 zum Verlust folgender Niststätten, die dem Revierschutz unterliegen: Schwarzkehlchen - Die vorliegende Planung führt gemäß Arterfassungen 2020 und 2022 zum Verlust folgender ganzjährig geschützter Niststätten: Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG:

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
		<p>- zeitliche Regelung, Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen nur außerhalb der Brutzeit,                      - Schaffung von Ersatznistplätzen vor erfolgtem Eingriff in Fortpflanzungsstätten für Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise                      - Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese) innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche1) des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" als Ersatzlebensraum Schwarzkehlchen</p> <p><b>Reptilien (Zauneidechse)</b>                      Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde außerhalb des Plangebietes im Schotterbett und Randstreifen der benachbarten Bahnlinie (2020) festgestellt.                      Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG während der Bautätigkeit ist folgende Maßnahme geplant:                      - Schutzzaun in Richtung Bahn während der Bauzeit um Einwanderung von Zauneidechsen auf temporäre Rohbodenstandorte nach Rückbau vorhandener Bebauung zu vermeiden</p> <p><b>Amphibien</b>                      Das Vorkommen von Teichfröschen wurde in einem Wasserbecken der ehemaligen Sauenanlage sowie im Elsgraben festgestellt (2020)                      Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs.1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant:                      - Vor dem Rückbau des Wasserbeckens (ehemaligen Sauenanlage) sind während der Aktivitätszeit der Amphibien (April bis August) die darin befindlichen Tiere abzufangen und umzusetzen.                      - vorsorgliche Festsetzung durchschlupffähiger Einfriedungen</p> <p><b>Fledermäuse</b>                      Es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt (Erfassungen 2020 und 2022), Fledermausquartiere in Baumhöhen in Altbäumen und in Gebäudebestand sind jedoch grundsätzlich möglich.                      Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant:                      - Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen.                      - weitgehender Erhalt Altbaumbestand</p> <p><b>Biber, Fischotter</b>                      2022 Fraßspuren und Rutschen des Bibers am Tränkegraben und am Elsgraben, mehrfache Sichtung des Bibers am Koppehofer Feldgraben. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen des Fischotters vor.                      - keine Beeinträchtigung des Lebensraumes Biber durch vorliegende Planung                      - Biber unterbindet zeitweise Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben</p>
Biotope	- Biotopschutz, Biotopverbund, Biodiversität	<p>- keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden                      - keine FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden                      - Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund gering bis mittel                      - umgebendes Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Flächen ebenfalls geringe bis mittlere Biodiversität</p>
Orts- und Landschaftsbild	- Orts- und Landschaftsbild	<p>- Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch geplante Bebauung und Erschließung und Grünflächen                      - Fällungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen</p>
Kultur- und Sachgüter	- Baudenkmal	<p>- Im Planbereich keine Baudenkmale                      - keine nachteiligen Auswirkungen auf nahe gelegene Baudenkmale Speichergebäude Koppehof 11 und ehemaliges Bahnhofsgebäude Bärenklauer Straße 58</p>
	- Bodendenkmal	<p>- keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt</p>
Kultur- und Sachgüter	- Unternehmensflurbereinigung	<p>- Schäferweg innerhalb des Plangebietes liegt im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199)                      - keine Anhaltspunkte für eine mögliche gegenseitige Beeinflussung der Planung und der Unternehmensflurbereinigung</p>
Schutzgebiete	- Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	<p>- Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet (SPA), Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG), Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark.                      - Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vorhanden.                      - Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes wegen großer Entfernung nicht betroffen</p>

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch / Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfälle</li> <li>- Abwässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfallentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger</li> <li>- Anschluss an zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant</li> </ul>

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

Frist für die Abgabe der Stellungnahmen der Behörden war der 08.04.2024. Am gleichen Tag erfolgten zum Entwurf der Bauleitplanung Online-Anfragen bei der BIL Leitungsauskunft und bei INFREST.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich keine Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefan.

Die Begründung der Bauleitplanung einschließlich des Umweltberichtes wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

## 1.2 Planinhalt und Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Vehlefan:

- die östliche Teilfläche der Sportanlage am Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefan zwischen bisheriger Sauenanlage und Bärenklauer Straße (Flur 9 Flst. 40 tlw. und 443 tlw.)
- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltelpunkt Vehlefan (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.

**Planungsziel** ist es, entsprechend dem bestehenden Bedarf im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, die zugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, Regenwasserretention, Anpflanzungen). Hierbei werden insbesondere auch die Anforderungen der Niederschlagsentwässerung und des ökologischen Ausgleichs berücksichtigt.

Mit der Gliederung des Plangebietes durch Grünflächen sowie entsprechende Festsetzungen für das Maß der baulichen Dichte, Mindestgrundstücksgrößen und Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Entwicklung einer ortsüblichen Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte im Plangebiet gesichert.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde folgender Bedarf an Grund und Boden vorbereitet:

Für die vorliegende Planung werden ca. 6,0 ha baulich vorgenutzte Flächen für die Landwirtschaft (ehemalige Sauenanlage, Teilfläche des ehemaligen Remontegutes Koppehof, Pferdehaltung) sowie ca. 0,37 ha private Grünfläche Garten in Anspruch genommen.

Für die Erschließung wird ein Abschnitt des bestehenden Schäferweges einschließlich zugehörigem Verkehrsgrün genutzt. Eine Teilfläche der bestehenden Straße Koppehof wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Insgesamt sind ca. 0,95 ha fortbestehende Straßenverkehrsflächen im Plangebiet bereits vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ca. 0,46 ha Wasserfläche (Graben) und eine geringfügige Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafo), die erhalten bleiben.

## **Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes: Zugeordnete Maßnahme aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan 80/2021**

- Entwicklung von ca. 1,0 ha Streuobstwiese auf bisheriger Intensivackerfläche

### **Kumulierende Wirkung**

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

Die Fortschreibung der Planungskonzepte für die parallele Aufstellung der Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefan (hier vorliegend) erfolgte in den Planbegründungen als Gesamtkonzept für den Planungsraum.

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**.

Die im Plangebiet **vorhandenen Gräben** werden durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten. Die Anforderungen zur Unterhaltung von Gewässern und der Gewässerrandstreifen gemäß **Wasserhaushaltsgesetz** sind hierzu zu beachten. 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.

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

Gemäß dem für das Planvorhaben erstellten **Regenwasserkonzept** Schaffung von Retentionsräumen für Niederschlagswasser und Gewährleistung der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in das umliegende Grabensystem geplant.

Entsprechend den Vorgaben des Regenwasserkonzeptes werden Festsetzungen zu Höhen im Plangebiet zur Gewährleistung des **Überflutungsschutzes** in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. (Schutzgut Wasser, Mensch)

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

Durch folgende Maßnahmen werden **Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden bzw. vermindert:**

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

Durch folgende **Maßnahmen innerhalb des Plangebietes** werden **geplante Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen**:

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf den geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) und Wohngebietsfläche (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) (Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Mensch)
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze und deren Zufahrten (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Mensch)
- Anlage von Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung und Uferschutz Graben (UG) (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

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

- **Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) im Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 80/2021 als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes 82/2022** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

**Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand**

- Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung und Hinweise zum Baumschutz
- Festsetzung zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen
- Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen im Wohngebiet WA
- Erhalt der Hecke auf Südseite Schäferweg im Rahmen des geplanten Straßenausbaus

**Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand**

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"
- Zusätzlicher Ausgleich für die Fällung der Pappel (Baum Nr. 50 an der Querung des Tränkegrabens durch Planstraße A)

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet gemäß den vorliegenden Erfassungen 2020 und 2022 **Eingriffe in Fortpflanzungsstätten und / oder Rückzugsräume geschützter Tierarten** vor, die wie folgt durch vorgezogene Maßnahmen vermieden werden:

**Brutvögel:**

Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Nischenbrütern an den rückzubauenden Gebäuden:

- 2x Kohlmeise (ehemalige Sauenanlage und ehemaliger Koppehof)
- 2x Haussperling (ehemalige Sauenanlage und ehemaliger Koppehof)
- 2x Hausrotschwanz (ehemalige Sauenanlage)
- 1x Hausrotschwanz (Verwaltungsgebäude ehemalige Sauenanlage)
- 1x Feldsperling (ehemalige Sauenanlage)
- 1x Bachstelze (ehemalige Sauenanlage)
- 1x Blaumeise (Ruine ehemaliger Koppehof)

Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern auf Flächen mit geplanten Baumaßnahmen

- 1x Schwarzkehlchen (ehemalige Sauenanlage)
- 1x Goldammer (ehemalige Sauenanlage)

Fortpflanzungsstätten von Freibrütern in Gehölzen, die für die Umsetzung der Planung ggf. beseitigt werden müssen

- 1x Dorngrasmücke (ehemalige Sauenanlage)
- 2x Mönchsgrasmücke (ehemalige Sauenanlage und ehemaliger Koppehof)
- 1x Girlitz (ehemaliger Koppehof)
- 1x Ringeltaube (ehemaliger Koppehof)

- 1x Zilpzalp (ehemaliger Koppehof)
- 1x Amsel (ehemaliger Koppehof)
- 2x Mönchsgrasmücke (ehemaliger Koppehof)
- 1x Rotkehlchen (ehemaliger Koppehof)
- 1x Grünfink (ehemaliger Koppehof)
- 1x Stieglitz (ehemaliger Koppehof)
- 1x Nachtigall (ehemaliger Koppehof)
- 1x Gartengrasmücke (ehemaliger Koppehof)

Die vorliegende Planung führt hierbei zum Verlust folgender Niststätten, die dem Revierschutz unterliegen: innerhalb des Plangebietes gemäß Arterfassungen 2020 und 2022  
1x Schwarzkehlchen

Die vorliegende Planung führt zum Verlust folgender ganzjährig geschützter Niststätten: innerhalb des Plangebietes gemäß Arterfassungen 2020 und 2022

- 1x Bachstelze
- 1x Blaumeise
- 1x Feldsperling
- 3x Hausrotschwanz
- 2x Haussperling
- 2x Kohlmeise

Die Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG wird durch folgende vorgezogene Maßnahmen gewährleistet:

- zeitliche Regelung, Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen nur außerhalb der Brutzeit,
- Schaffung von Ersatznistplätzen vor erfolgtem Eingriff in Fortpflanzungsstätten für Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise
- Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese) innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche1) des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" als Ersatzlebensraum Schwarzkehlchen

### **Reptilien (Zauneidechse)**

Das Vorkommen von **Zauneidechsen** wurde außerhalb des Plangebietes im Schotterbett und Randstreifen der benachbarten Bahnlinie (2020) festgestellt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG während der Bautätigkeit ist folgende Maßnahme geplant:

- Schutzzaun in Richtung Bahn während der Bauzeit um Einwanderung von Zauneidechsen auf temporäre Rohbodenstandorte nach Rückbau vorhandener Bebauung zu vermeiden

### **Amphibien**

Das Vorkommen von **Teichfröschen** wurde in einem Wasserbecken der ehemaligen Sauenanlage sowie im Elsgraben festgestellt (2020)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant:

- 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.
- vorsorgliche Festsetzung durchschlupffähiger Einfriedungen

### **Fledermäuse**

Es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt (Erfassungen 2020 und 2022), Fledermausquartiere in Baumhöhen in Altbäumen und in Gebäudebestand sind jedoch grundsätzlich möglich.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 Abs. 1 BNatSchG ist folgende Maßnahme geplant:

- Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen.
- weitgehender Erhalt Altbaumbestand

### **Biber, Fischotter**

2022 wurden Fraßspuren und Rutschen des Bibers am Tränkegraben und am Elsgraben nahe der Einmündung des Tränkegrabens festgestellt. Es erfolgten auch mehrfache Sichtung des Bibers am Koppehofer Feldgraben. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen des Fischotters vor.

- keine Beeinträchtigung des Lebensraumes Biber durch vorliegende Planung
- Biber unterbindet zeitweise Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben

Die **Belange des Immissionsschutzes** werden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:  
**(Schutzgut Mensch)**

### Verkehrslärm

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

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

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

Unter Verwendung der o. g. Eingangsdaten kommt die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) zu folgendem Ergebnis:

#### **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.

#### **Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109**

- Es ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 33 dB.

Dem entsprechend erfolgt im Bebauungsplan zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Regionalbahn die Festsetzung des geplanten östlichen Baufeldes als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Ergänzend hierzu werden für die betreffende Fläche textliche Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zum erforderlichen bewerteten Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauwerksteile von Aufenthaltsräumen getroffen.

### Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV

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

#### **Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV**

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

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes muss die Nutzung des Sportplatzes am Sonntag 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.

### Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefan)

Die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023) kommt bezüglich des **Anlagenlärmes (Gewerbelärm Gewerbepark Vehlefan)** zu folgendem Ergebnis:

#### **Anlagenlärmeinwirkung 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.

### Pferdehaltung, Hundezucht

Bei Haltung von **4 Pferden** am Schäferweg südlich des Plangebietes ist hieraus nicht mit erheblichen Emissionsbelastungen zu rechnen.

Ein weiterer **Standort mit 40 Pferden** liegt ca. 100m östlich des Plangebietes. Wegen dieses Abstandes zum Plangebiet ist bei einer Anzahl von 40 Pferden ebenfalls nicht von erheblichen Belästigungen für die geplanten heranrückenden Wohnnutzungen zu rechnen.

Für den Standort Schäferweg Nr. 2 liegt nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Oberkrämer keine Gewerbeanmeldung für die früher dort vorhandene **Hundezucht** mehr vor.

**Landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube** in der Umgebung des Plangebietes führen wegen ausreichender Abstände und Begrünung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen.

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden.

Westlich des Plangebietes befindet sich das **Baudenkmal Speichergebäude Koppehof 11**.

Östlich des Plangebietes befindet sich das **Baudenkmal ehemalige Bahnhofsgebäude Bärenklauer Straße 58**.

Wegen der Abstände der geplanten Bebauung sowie wegen des Gehölzbestandes, der sich zwischen den Baudenkmalen und der geplanten Bebauung befindet und dort ergänzend geplant ist, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Baudenkmale vorbereitet werden.

Im Plangebiet sind bisher keine **Bodendenkmal** bekannt. Die Anforderungen des BbgDSchG sind grundsätzlich zu beachten.

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

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

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

Für den Gesamtbereich der beiden parallel aufgestellten Bebauungspläne 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof" (hier vorliegend) und 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefan, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt. Als Grundlage hierfür dienten u. a. **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin) sowie die allgemeinen Verkehrsprognose 2030. Für die **Ermittlung der zukünftigen Einwohnerzahlen** wurden durchschnittlich 3 Einwohner je Einfamilienhaus und Einwohner je Wohnung angenommen.

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

#### **Zusammenfassung**

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

*Die Planungen sehen bis zu 135 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern vor. Daraus ergeben sich in den beiden Gebieten rechnerisch 349 neue Bewohner (Angaben Planungsbüro 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 Holzeiten auftreten. Diese lösen sich jedoch innerhalb kurzer Zeiträume wieder auf. Die Befahrung der bestehenden Erschließungsstraße durch Gelenkbusse ist gemäß der Schleppkurvenprüfung aktuell noch nicht gegeben. Diese kann jedoch mit geringfügigen baulichen Anpassungen (Aufweitungen im Kurvenbereich, befestigte Fahrbahnränder etc.) hergestellt werden.*

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

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

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

### **2.1 Planungsalternativen**

#### **2.1.1 Planungsalternative: Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan**

Im Frühjahr 2022 wurde im Ortsbeirat Vehlefan und im Bauausschuss folgender Bearbeitungsstand des Vorentwurfes 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 Vehlefan vom 24.02.2022 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 Vehlefan 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 Vehlefan soll jedoch die in Betracht kommende Fläche am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefan 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 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 Regionalbahnhaltepunkt 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 Haupteerschließung des Plangebietes über eine Anbindung an die Bärenklauer Straße zu ermöglichen.

Die Haupteerschließung 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 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 Regionalbahnhaltepunktes Vehlefan zu Gute.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 Flurstück 39/7 (teilw.) um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftige 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 Regionalbahnhaltepunktes Vehlefanz zur Verfügung.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, 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 Haupteerschließung 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 Haupteerschließung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan 80/2021 von Bedeutung und soll in dessen Geltungsbereich aufgenommen werden.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 Flurstück 34 (teilw.) um eine Gartenfläche, für die kein Planerfordernis besteht**

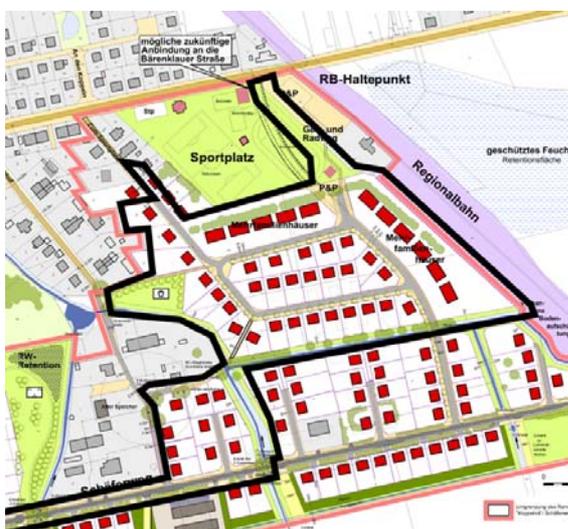
Begründung: Im rückwärtigen Teil des von der Straße Koppehof erschlossenen und bebauten Wohnbaugrundstücks soll die vorhandene Nutzung als Wohngarten beibehalten werden. Deshalb besteht auf diesem Grundstück kein Planerfordernis.

- **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, 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.

## 2.1.2 Planungsalternative: Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg

Die Gemeinde Oberkrämer hat den Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018) als informelle Planung beschlossen. Der Rahmenplan dient der Vorbereitung der Entwicklung des OT Vehlefanz als Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer.



**Ausschnitt städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes**

 Umgrenzung des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes

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 Hapterschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße geplant. Dies entspricht auch dem Rahmenplan, der im Endausbau ebenfalls eine Hapterschließung über die Bärenklauer Straße vorsah. Durch die Hapterschließung 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 Vehlefan zu Gute.

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 m<sup>2</sup> 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. 700m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 Bauungsumfang 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 Vehlefan 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 Vehlefan 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 m<sup>2</sup> 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.

### 2.1.3 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.

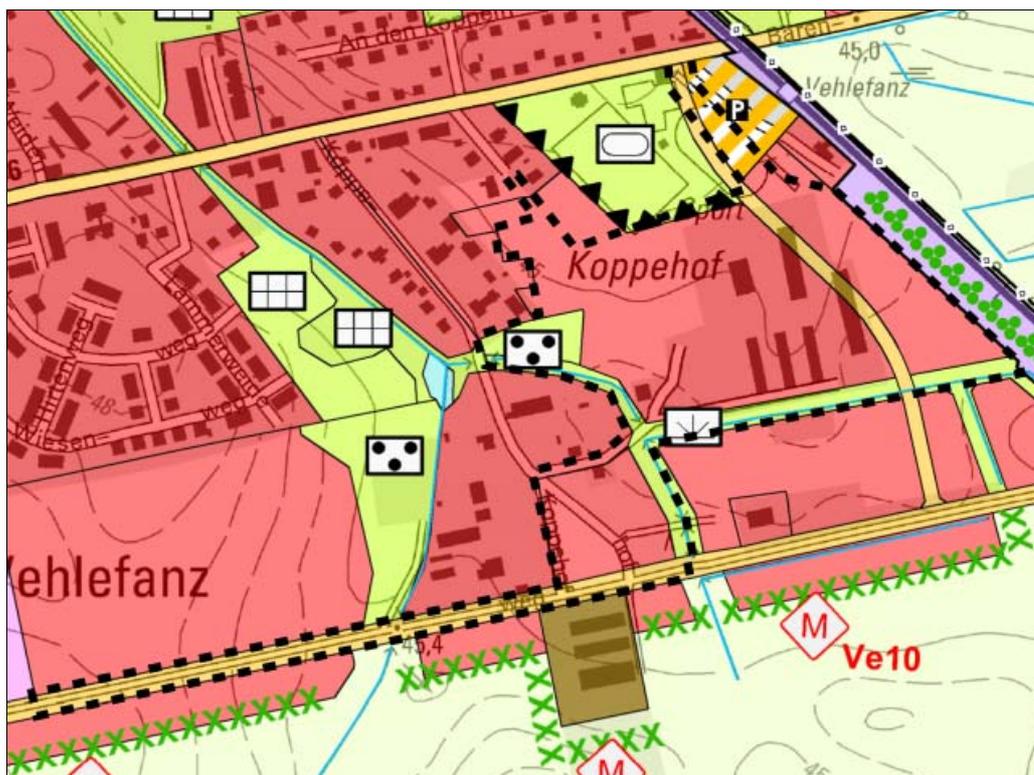
Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

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 Grenze des Plangebietes zum bestehenden Sportplatz stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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

<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB</b>	
	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
<b>Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</b>	
	Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Zweckbestimmung	
	Sportplatz
	Parkanlage
	Privatgärten
	Siedlungsgrün
<b>Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB</b>	
	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
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB</b>	
	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 Regionalbahnhaltdepotpunktes 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 Regionalbahnhaltdepotpunkt Vehlefanz genutzt werden kann.

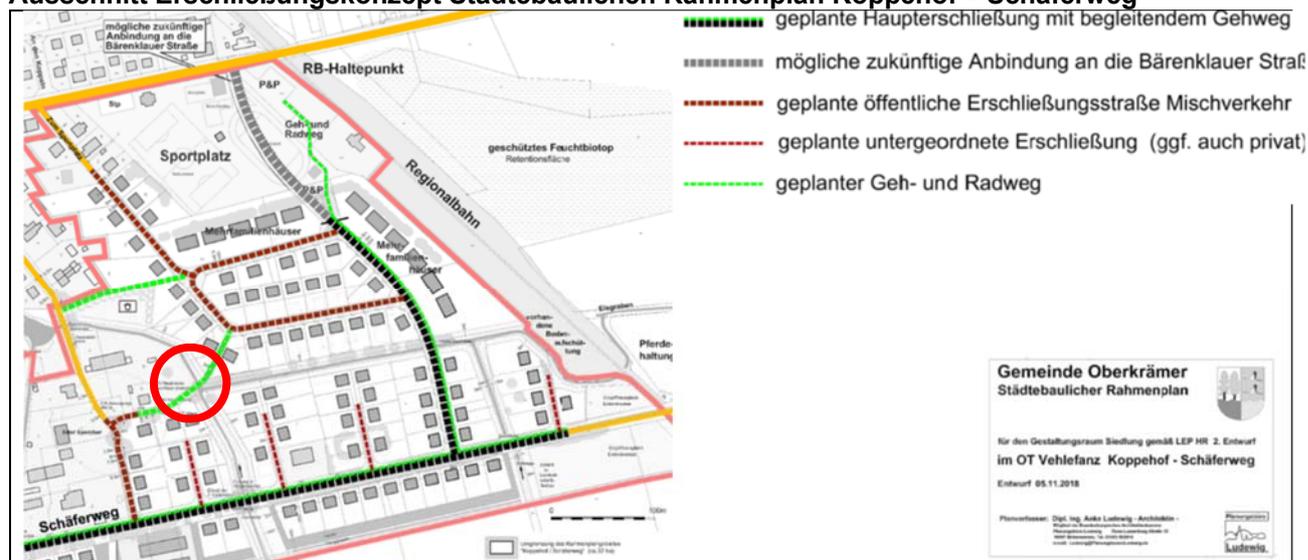
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend seines Charakters als vorbereitende Bauleitplanung nicht grundstücksscharf. Da der vorliegende Bebauungsplan die Planungsidee des Flächennutzungsplanes zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße an der betreffenden Stelle westlich des Regionalbahnhaltdepotpunktes 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-Haltdepotpunktes bereits vorhanden, sodass auch dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegensteht.

#### 2.1.4 Planungsalternative: Verzicht auf Durchfahrt an der Grabenquerung Elsgraben (Zufahrt ehemalige Sauenanlage)

Der Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg 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 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAÙE zwischen Regionalbahnhaltdepotpunkt 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.

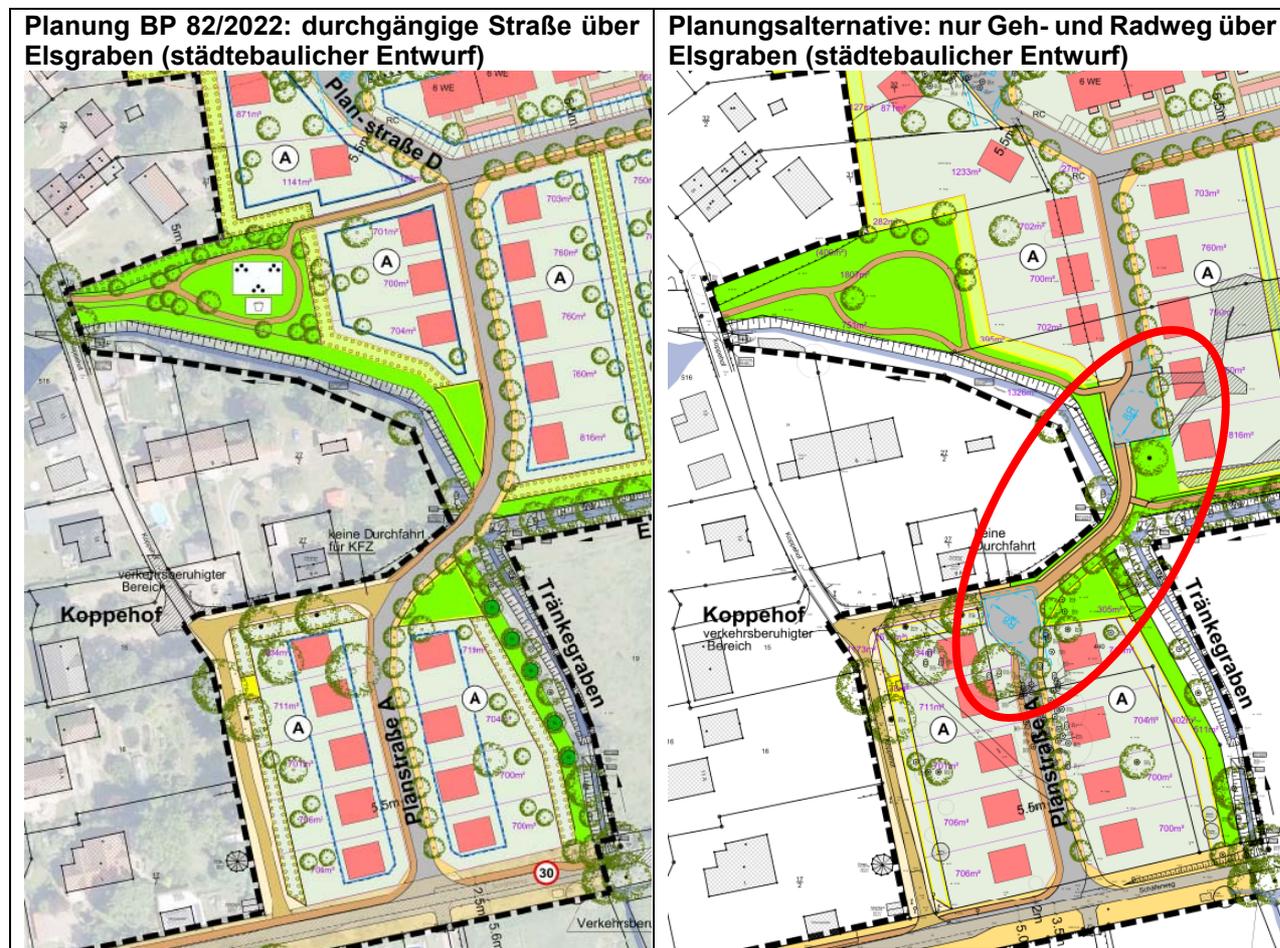
Die **Planungsalternative** einer **Verkehrsführung über den südlichen Abschnitt der bestehenden Straße Koppehof** wurde nicht gewählt, da dieser Straßenabschnitt des Koppehofs durch wertvollen Altbaumbestand stark eingeeengt ist und deshalb nicht für eine Durchfahrt von zusätzlichem Verkehr geeignet 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 Durchfahrtsverkehr aus dem Plangebiet vermieden werden.

Nachfolgend wurde 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 Durchfahrtsmöglichkeit 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.

### 2.1.5 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 Feuerwehrrampe 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 vorliegenden Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Erschließungssituation in der bestehenden privaten Straße Am Sportplatz bezüglich der Feuerwehrrampe und der Müll- und Recyclingfahrzeuge geschaffen.

## **2.2. Angabe der wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsalternative**

---

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des raumordnerisch vorgegebenen Gestaltungsraumes Siedlung geschaffen. Die geplanten Baugebietsflächen liegen zwischen dem Ortskern von Vehlefan und dem Haltepunkt der Regionalbahn und dienen der Stärkung des vorrangig zu entwickelnden grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefan. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes. Mit den geplanten Grünflächen im Plangebiet können die durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes geplant. Die geplanten Grünflächen schließen an das bestehende Grünraumsystem im Siedlungsgebiet an, schaffen zugleich eine starke Durchgrünung des Wohngebietes und bieten ausreichend Raum für die wohnnahe Erholung, Kinderspielfläche und die notwendige Retention von Niederschlagswasser.

Somit dient die vorliegende Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.