

**Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw**

# **Bebauungsplan Nr. 58/2017** **"Wohngebiet Marwitzer Straße 64A"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



## **Begründung** **Festsetzungen**



**Satzung**  
Januar 2018

- Gemeinde Oberkrämer** Gemeindeverwaltung  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
- Landkreis** Oberhavel
- Land** Brandenburg
- Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
- Plangrundlage:** Amtlicher Lageplan  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Ingenieurbüro Noffke + Berteit  
Berliner Straße 64 a  
16540 Hohen Neuendorf
- Fotos:** Planungsbüro Ludewig GbR 2017  
Titelbild Juni 2010

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplans	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Planungsziele, Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsziele	7
2.2	Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung	8
2.3	Keine Inanspruchnahme von genutzter Fläche für die Landwirtschaft	
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>12</b>
4.1	Übersicht	12
4.2	Bestand im Plangebiet	13
4.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	14

<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	14
5.2	Ver- und Entsorgung,	15
5.2.1	Abfallentsorgung	15
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	15
5.3	Niederschlagsentwässerung	17
5.4	Ruhender Verkehr	18
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	18
<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>18</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	18
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	19
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	19
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	20
6.5.	Kampfmittelbelastung	20
<b>7.</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>21</b>
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	21
7.1.1	Biotopverbund	21
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	21
7.1.3	Biotoptypenbewertung	22
7.1.4	Fotodokumentation Biotope	22
7.1.5	Biotopschutz	23
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	23
7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	23
7.2.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	24
7.2.3	Baumschutz	25
7.3	Fauna	25
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>25</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	25
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	26
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	26
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	24
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	27
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	27
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	28
8.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	29
8.3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	29
8.4	Erfassungen geschützter Arten	29
8.4.1	Erfassungsprotokolle	29
8.4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	31
8.5.	Avifauna	31
8.5.1	Zusammenfassung des Erfassungsergebnisses Avifauna	31
8.5.2	Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgefundenen Avifauna	31
8.5.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	32
8.5.3.1	Eingriff in Gehölzbestand (baubedingt)	32
8.5.3.2	Abriss baulicher Anlagen (baubedingt)	32
8.5.3.3	Umwandlung der ruderalen Wiese in Wohnbaufläche / Erschließungsfläche (baubedingt)	32
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	33
8.7	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	33
8.8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	33
8.9	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbot des § 44(1) BNatSchG	33
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>34</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	34
1.2	Regionalplanung	36
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>37</b>
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>37</b>

<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>37</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	37
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	38
4.3	Verkehrslärm	38
4.4	Klimaschutz	39
<b>5.</b>	<b>Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB</b>	<b>40</b>
<b>III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		
<b>1.</b>	<b>Planungskonzept und geplante Erschließung</b>	<b>40</b>
<b>2.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung</b>	<b>41</b>
<b>3.</b>	<b>Geplantes Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>41</b>
3.1	Grundflächenzahl	41
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	41
3.3	Geschossfläche	42
<b>4.</b>	<b>Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>42</b>
4.1	Bauweise	42
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	42
<b>5.</b>	<b>Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Mindestgrundstücksgröße</b>	<b>44</b>
<b>7.</b>	<b>Erhalt von Bäumen</b>	<b>44</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>44</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>45</b>
<b>IV. Auswirkungen der Planung</b>		
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange</b>	<b>45</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>45</b>
<b>Rechtliche Grundlagen</b>		<b>48</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 58/2017 "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A"</b>		
Textliche Festsetzungen		49
Planzeichnung, Legende		51
<b>Anlage</b>		
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)		52
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)		5

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

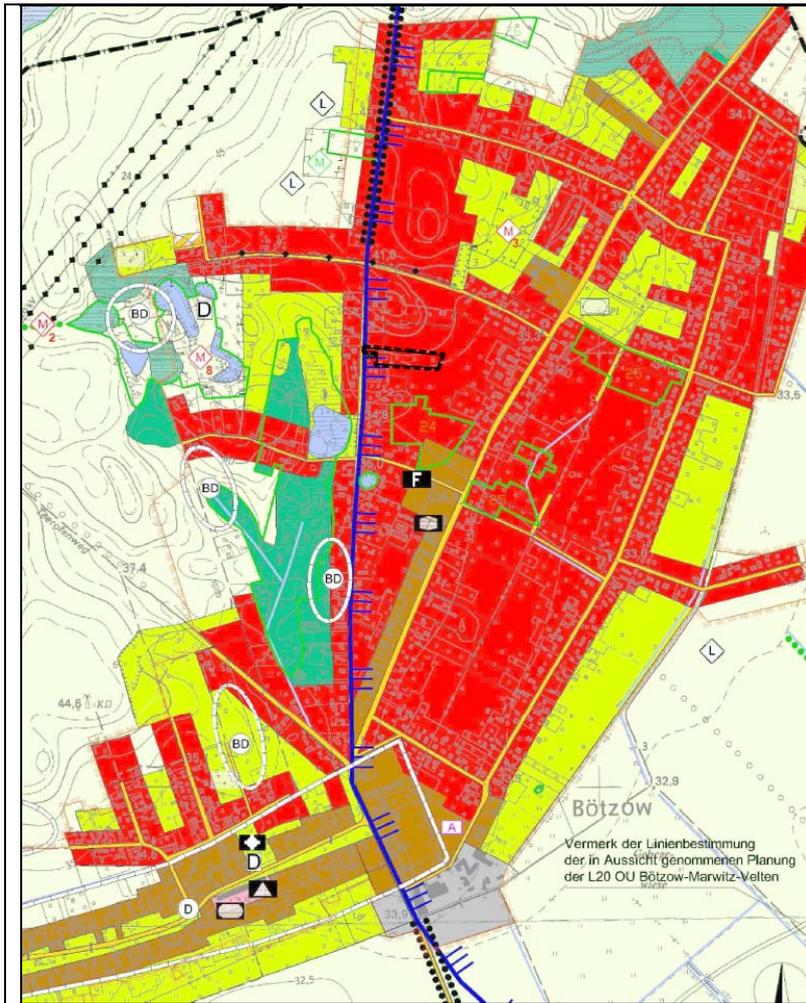
Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 11.200 Einwohner (Oktober 2016). 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.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung im Flächennutzungsplan

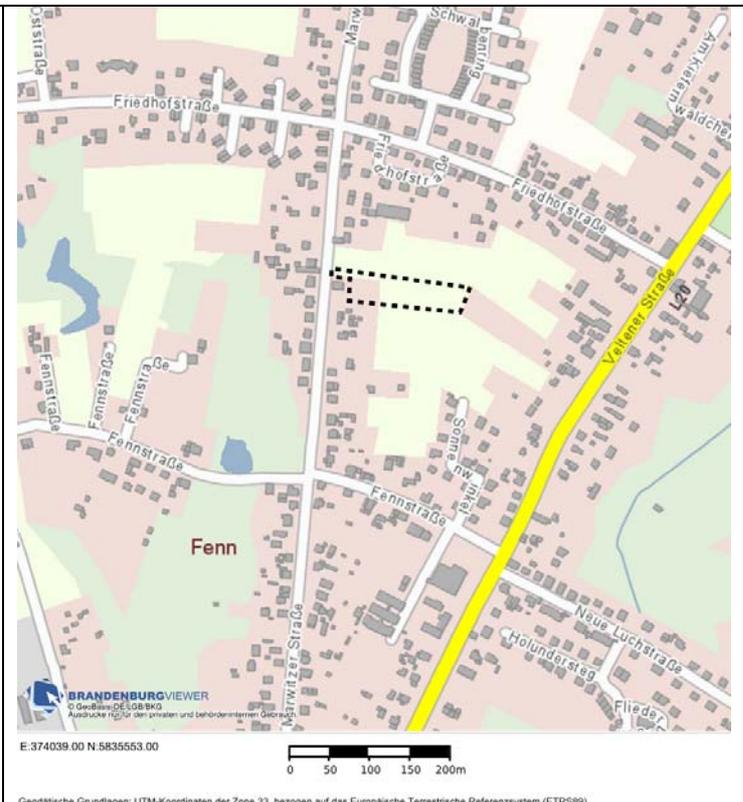


Darstellung der Lage des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow (Planausschnitt)

 Umgrenzung des Plangebietes

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet:  
- Wohnbaufläche

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer östlich der Marwitzer Straße, westlich der Veltender Straße, südlich der Friedhofstraße, nördlich der Fennstraße. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird **gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt.** (sh. hierzu auch unter III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes)

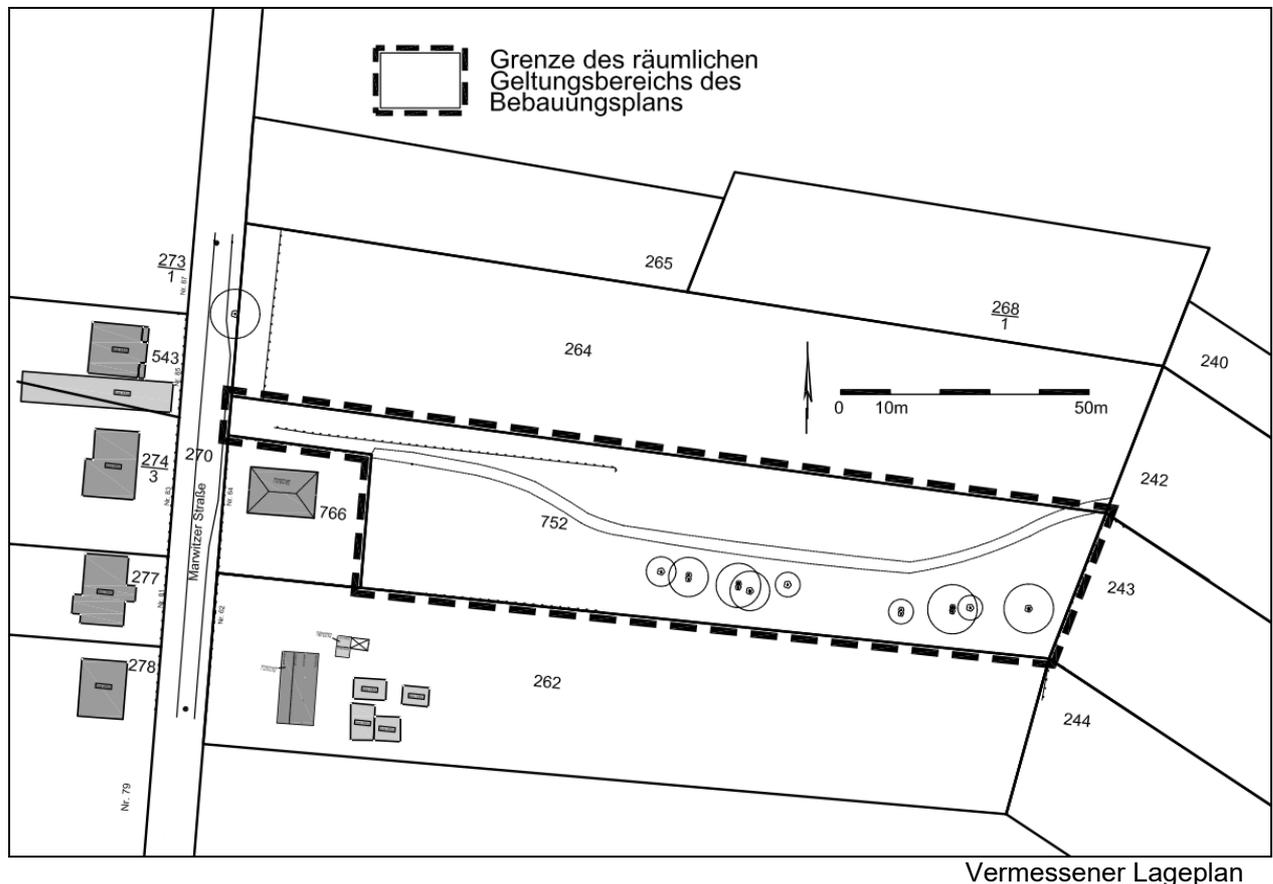


Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das unbebaute Grundstück Marwitzer Str. 64A im OT Bötzw (Flurstück 752, Flur 11, Gemarkung Bötzw) gemäß dem beiliegenden Lageplan.  
Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

#### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 58/2017 "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A" OT Bötzw, Gemeinde Oberkrämer



### I / 2. Planungsziele, Planungserfordernis

#### I / 2.1 Planungsziele

**Planungsziel** ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße sowie für eine neu herzustellende innere Erschließung zu schaffen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange des Bereiches Planung**

**Weiterführende Hinweise**

Zum Planerfordernis der Aufstellung eines BPL

„Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren umfassend herauszuarbeiten.

Hierbei sind insbesondere die Erfordernisse des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten.

Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Ermittlung brachliegender Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in die Bewertung einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Vorhabenfläche im Kontext zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes zu sehen und entsprechend zu bewerten. Die Auswirkungen sind zu benennen und planerisch zu bewältigen.“

Die Begründung hierzu erfolgt unter I / 2.2 und I / 2.3.

## I / 2.2 Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung

Nach dem Bericht der Raubeobachtung „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV, 2015) wird für die Gemeinde Oberkrämer eine in etwa gleich bleibende Gesamtbevölkerungszahl von **10.522** Einwohnern im Jahr **2013** und **10.557** Einwohner im Jahr **2030** prognostiziert.

Die Gemeinde Oberkrämer hatte am **20.10.2016** bereits **11.221** Einwohner. Hiermit wird der **Prognosewert um mehr als 600 Einwohner übertroffen**. Da sich diese Zahl bis 2020 voraussichtlich nicht wesentlich verringern, sondern eher ansteigen wird, wird für 2.020 von 11.200 Einwohnern in der Gemeinde Oberkrämer ausgegangen.

Entsprechend dem in der o. g. Prognose angenommenen Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Oberkrämer von 1% ergibt sich für **2030** eine Bevölkerungszahl von **11.088** Einwohnern.

Nach 1990 haben sich in Oberkrämer viele junge Familien angesiedelt. Während im Durchschnitt der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** der Anteil der Altersgruppe **ab 65 Jahren 2013** bei **22,80 %** lag, waren es in der **Gemeinde Oberkrämer** nur **15,24 %\***.

Das führte dazu, dass die **durchschnittliche Haushaltsgröße** im Jahr **2014** mit **2,36\*\*** Personen je Haushalt weit über dem Durchschnitt der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur **1,977\*\*** Personen je Haushalt lag. In **Berlin** lagen die Haushaltsgrößen im Jahr 2014 bei durchschnittlich **1,708\*\*** Personen / Haushalt. Auch dieser Wert wurde durch die Gemeinde Oberkrämer erheblich überschritten.

Nach der **Bevölkerungsprognose für 2030** wird im Jahr **2030** in der Gemeinde Oberkrämer, ebenso wie in der **Planungsregion Prignitz Oberhavel** der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung auf ein ähnlich geringes Maß zurückgehen. Dem entsprechend werden sich auch die **Haushaltsgrößen angleichen**.

Nach den Angaben des LEP HR (Entwurf Juli 2016) werden für die **Planungsregion Prignitz-Oberhavel 2030 Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,894 Personen / Haushalt\*\*** erwartet. Bei ähnlich geringem Kinderanteil ist für die **Gemeinde Oberkrämer** demnach ebenfalls von **Haushaltsgrößen unter 2,0 Personen / Haushalt** auszugehen. Hierbei wird berücksichtigt, dass auch zukünftig insbesondere Familien mit Kindern bemüht sein werden, im Berliner Umland zu leben und nicht direkt in Berlin. Für das Land **Berlin** wird nach den Angaben des LEP HR (Entwurf Juli 2016) für das Jahr **2030** von Haushaltsgrößen von durchschnittlich **1,697\*\* Personen / Haushalt** ausgegangen.

Die Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich in der Gemeinde Oberkrämer dadurch, dass nach 1990 vor allem Familien in die Gemeinde gezogen sind, deren Kinder nun erwachsen werden und eine eigene Wohnung benötigen. Ausbildungsbedingt oder wegen der mangelnden Wohnungsangebote in Oberkrämer verlassen die Kinder in der Regel die Gemeinde. Die Eltern wohnen dann zu zweit in einem Wohnhaus, welches zuvor von 3 oder mehr Personen bewohnt worden war.

Zugleich wird auch die Großelterngeneration immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von 1 Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch 13,9 %\* Kinder (unter 15 Jahre) geben, durch die Familien mit Haushaltsgrößen über 2,0 Einwohnern je Haushalt entstehen können. Alle übrigen Einwohner sind älter und leben in der Regel in 2-Personen-Haushalten oder in 1-Personenhaushalten. Übersteigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Anzahl der Haushalte mit Kindern entsprechend führt dies dazu, dass im Durchschnitt eine Haushaltsgröße von unter 2,0 Einwohnern je Haushalt entsteht.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt hieraus:

Einwohnerzahl 2030:	ca. 11.088
durchschnittliche Haushaltsgröße 2030:	2,0 (maximal)
Einwohnerzahl 2014**:	ca. 10.600
durchschnittliche Haushaltsgröße 2014**:	2,36

und hieraus:

<b>Erweiterungsbedarf 2014 bis 2030*</b>	=	$\frac{11.088}{2,0}$	-	$\frac{10.600}{2,36}$
<b>Gemeinde Oberkrämer</b>				
	=	5.544 WE	-	4.491 WE
	=	<b><u>1.053 WE</u></b>		

\* Angaben basieren auf dem Bericht der Raubeobachtung „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV, 2015)

\*\* Angaben bzw. Berechnungsmethode basieren auf der Zweckdienliche Unterlage 3 zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19. Juli 2016

Für die **Gemeinde Oberkrämer** ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den Zeitraum 2014 bis 2030 dem entsprechend ein **Eigenbedarf von 1.053 Wohneinheiten** allein auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren.

Seit 2014, wie auch in den Jahren davor, erfolgte eine erhebliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde Oberkrämer. Die verfügbaren Baugrundstücksflächen, für die auch die Erschließung gesichert werden kann, wurden bereits weitgehend für wohnbauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Hierdurch hat sich das Angebot an verfügbarem Wohnbauland erheblich verringert, sodass auf den verbliebenen Flächen der verbleibende Bedarf an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 6 Wohneinheiten realisiert** werden. Das ist weniger als 1% des Bedarfes, der sich bei den vorstehend getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2014 und 2030 ergibt. Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das bisherige Interesse für den Zuzug in die Gemeinde Oberkrämer, auch wegen der zunehmend problematischen Wohnungsmarktsituation in Berlin, für alle Altersgruppen weiter fortbestehen wird. Hierdurch ergibt sich ein massiver Nachfrage- druck für Wohnungen in Oberkrämer, der zu einer Verknappung verfügbaren Wohnraumes und in Folge zu einem Anstieg der Wohnkosten führt.

### **I / 2.3 Keine Inanspruchnahme von genutzter Fläche für die Landwirtschaft**

Das Plangebiet gehört zu einer Binnenfläche, die von allen Seiten von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist. Die betreffende Binnenfläche umfasst mehrere Grundstücke, die sich in verschiedenem privaten Eigentum befinden. Die Eigentümer haben ihre Grundstücksflächen teilweise gezäunt. Ein Teil der Flächen wird als Wohngärten genutzt. Eine Nutzung der Binnenfläche für die Landwirtschaft ist unter diesen Bedingungen nicht möglich. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftliche Nutzfläche ihrem Nutzungszweck entzogen. Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden, sodass auch forstwirtschaftliche Flächen nicht betroffen sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.01.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit und bestätigte dies mit Schreiben zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.11.2017:

**Belange des Bereiches Planung**

**Weiterführende Hinweise**

Hinweis

„Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt“

### **I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung**

#### **I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB**

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

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

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

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

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbe-*

reiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

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

### I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

#### **§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:**

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

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

#### **§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

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

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

Größe des Plangebietes: ca. 0,5 ha  
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA ca. 0,5ha

Geplantes Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,25  
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO: 0,5 ha x 0,25 = 0,125 ha = 1.250 m<sup>2</sup>

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche **kumulierende Wirkung** mit anderen Planungen besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht.

Es wäre jedoch theoretisch möglich, dass zukünftig auch die übrige Binnenfläche, zu der das Plangebiet gehört, teilweise oder vollständig für eine bauliche Nutzung entwickelt wird.

Insgesamt hat die unbebaute Binnenfläche östlich der Marwitzer Straße, westlich der Veltender Straße, südlich der Friedhofstraße, nördlich der Fennstraße eine Größe von ca. 2,5 ha. Abzüglich eines Anteiles von 20% für die erforderlichen Erschließungsstraßen ergibt sich eine mögliche Nettobaugebietsfläche von 2,0 ha. Bei Festsetzung einer GRZ 0,25 ergäbe sich auf dieser Fläche eine mögliche Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO von 0,5 ha = 5.000 m<sup>2</sup>. Auch dieser Wert läge erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 50 Planung**

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

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-

Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Nach Angaben auf der Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 24.07.2017) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und somit auch keine störfallrelevanten Betriebe oder Betriebsbereiche.

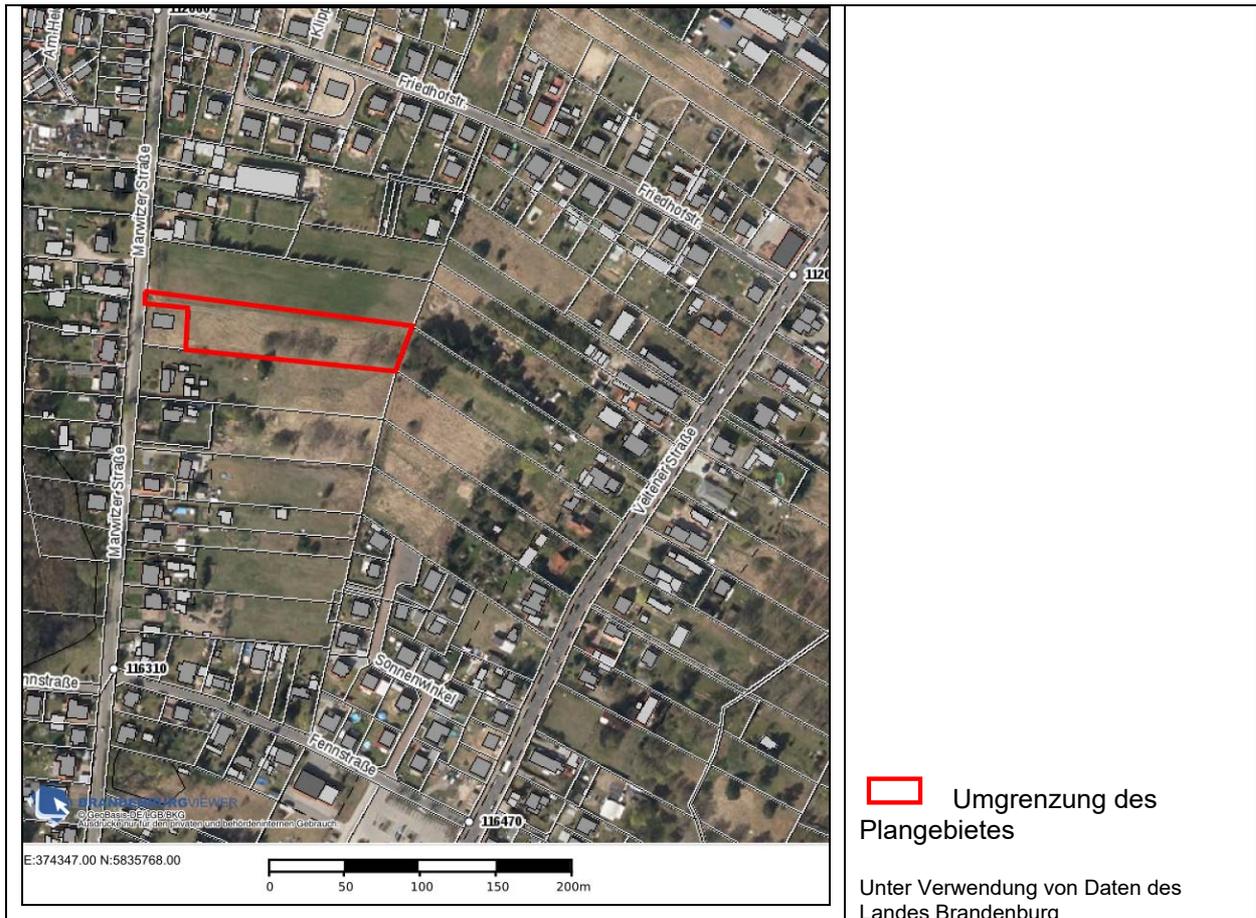
**Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden**

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

Mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzung der vorhandenen Erschließung umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.

#### I / 4. Bestand

##### I / 4.1 Übersicht





Schrägluftbildaufnahme 2010 (Foto Ludewig)

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Ruderalfläche mit mehreren Einzelbäumen. Im Norden, Osten und Süden grenzt es an weitere unbebaute Grundstücksflächen, die zur Binnenfläche gehören. Im Südwesten und Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke. Im Nordwesten grenzt es mit einer Breite von ca. 8m an die Marwitzer Straße.

#### I / 4.2 Bestand im Plangebiet



Blick aus West vom Zugang zur Marwitzer Straße über das Plangebiet



Blick aus Ost über das Plangebiet in Richtung Marwitzer Straße



Blick von West über das Plangebiet in Richtung Ost



Blick von Nordwest über das Plangebiet in Richtung

### I / 4.3 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt, die entlang aller umgebenden Straße vorhanden ist. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss nur teilweise in einem Dachraum befindet.

Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen breiten Gestaltungsspielraum auf.



Bebauung an der Marwitzer Straße gegenüber dem Plangebiet



Bebauung an der Marwitzer Straße nördlich des Plangebietes



Blick über das Plangebiet zur Bebauung an der Marwitzer Straße südwestlich des Plangebietes



Blick über das Plangebiet zur Bebauung an der Marwitzer Straße westlich des Plangebietes

## I / 5. Erschließung

### I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen auf einer Breite von 8m unmittelbar an die Marwitzer Straße, die eine Gemeindestraße ist. Die Marwitzer Straße ist mit einer gepflasterten Fahrbahn, Straßenlaternen und einem einseitigen Gehweg auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist am Mühlenweg kein Straßenbaumbestand vorhanden.



Blick von Nord in die Marwitzer Straße, der Pfeil kennzeichnet die Lage der Zufahrt zum Plangebiet



Blick von der Marwitzer Straße in Richtung West zur Zufahrt des Plangebietes, der Pfeil kennzeichnet die Lage der Zufahrt

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I /5.2.1 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 Grundstücksnutzer zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Marwitzer Straße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

**Weiterführende Hinweise**

Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

*„Gegen die Planungsabsichten bestehen aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Bedenken. Es wird frühzeitig auf die Anforderungen an die innere Erschließung (RASt 2006) zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung hingewiesen. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.“*

Berücksichtigung: Da die Marwitzer Straße im Bereich des Plangebietes eine Breite von ca. 10m hat, wird davon ausgegangen, dass für die maximal 6 Baugrundstücke, die im vorliegenden Plangebiet entstehen können, die Abfallentsorgung über den Marwitzer Straße ohne erhebliche Konflikte erfolgen kann.

### I /5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Marwitzer Straße, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll die Herstellung der inneren Erschließung durch Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. (siehe unter III.5)

Soweit die Löschwasserversorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z. B. über Brunnen, zu erbringen.

Darüber hinaus können in der Marwitzer Straße weitere Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden sein.

Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich der Marwitzer Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 mit:

**„1. Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

**1.1 Weiterführende Hinweise**

1.1.1 Löschwasserversorgung

*Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum Vorhaben keine Bedenken.“*

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.10.2017 mit:

*„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 12.10.2017 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 58/2017 „Wohngebiet Marwitzer Straße 64 A“ im OT Bötzwitz bestehen.*

*Anschlussmöglichkeiten für die geplante Wohnbebauung an die in der Marwitzer Straße vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen sind gegeben.*

*Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 zurzeit in einer Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes gewährleistet.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte zu beachten

Die **E.DIS AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.10.2017 mit:

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

*Da keine direkten Belange der edis betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen 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. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich.“*

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Marwitzer Straße die an das Plangebiet angrenzt sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.11.2017 mit:

*„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechtinhaberin 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 keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.*

*In der Begründung „Entwurf Juli 2017“ steht unter Pkt. III./5. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass für die innere Erschließung des Plangebietes eine Fläche mit einer Breite von 8m mit u.a. Leitungsrecht zu belasten ist. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.*

*Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.*

*Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.*

*Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In der Erschließungsfläche ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und Erschließungsfläche bis zur Grundstücksgrenze vorzusehen.*

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

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte zu beachten:

Im Bebauungsplan ist für die innere Erschließung des Plangebietes die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant.

Die Eintragung erforderlicher Geh- Fahr- und Leitungsrechte durch Baulasten gemäß § 84 BbgBO erfolgt im Zuge der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen auf dieser Fläche mit Veranlassung durch die betreffenden Grundstückseigentümer sobald und soweit erforderlich. Die Eintragung von Baulasten ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach in der Erschließungsfläche eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen ist, ist nach §9 BauGB nicht möglich.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 26.10.2017 mit:

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

schaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

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

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

Stillegelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Anlagen: Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A3), Legende Gas“

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Marwitzer Straße die an das Plangebiet angrenzt sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.11.2017 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gas-speicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.10.2017 mit:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.“

### I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden. Zu den geologischen Gegebenheiten im Plangebiet siehe unter I./6.1.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,25 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO ist die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers kommen auch flache Zisternen in Betracht, die zudem eine Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ermöglichen.

## I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenen 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.

## I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im OT Bötzwow besteht Anschluss an das Regionalbusnetz.

Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in der Veltener Straße, ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 651 bis zum Bahnhof Falkensee mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn.

Ab der Haltestelle des Regionalbusses Bötzwow Kirche (ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt) verkehrt die Regionalbuslinie 671 Richtung Berlin Spandau (S+U).

Ein weiterer Haltepunkt befindet sich in der Marwitzer Straße Kreuzung, ca. 23 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 Richtung Oranienburg. Von hier aus besteht ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

## I. / 6. Boden, Grundwasser

### I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

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

#### - Geologische Karte 1:25.000

Westlicher und nördlicher Bereich des Plangebietes:

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

südlicher und östlicher Bereich des Plangebietes:

Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"):

Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

Im westlichen Teil des Plangebietes

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und Lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

Im östlichen Teil des Plangebietes

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2      20 - 30 m

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

Im westlichen Teil des Plangebietes

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den bedeckten Grundwasserkomplex 2:

- Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer Sickerwasser >10 bis 25 Jahre

Im östlichen Teil des Plangebietes

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den bedeckten Grundwasserkomplex 1:

- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer Sickerwasser wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes

- Nordwestlich des Plangebietes im GLWK 2 bei 33,0 m über NHN
- Südöstlich des Plangebietes im GLWK 1 bei 32,0 m über NHN

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen

- ca. 38,0 m über NHN an der Zufahrt Marwitzer Straße
- ca. 37,5 m über NHN im Südwesten des Plangebietes
- ca. 37,0 m über NHN im Nordosten des Plangebietes
- ca. 36,3 m über NHN im Südosten des Plangebietes

### **I / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen**

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.10.2017 mit:

*„im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:*

**B Stellungnahme**

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.*

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

*Keine.*

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

*Keine.*

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

**Geologie:** *Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.*

*Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).“*

### **I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange der unteren Wasserbehörde**

**Weiterführende Hinweise**

**Zum Gewässerschutz**

*„Das Bebauungsplangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Künftig wird es nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone liegen.“*

**Berücksichtigung:** Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone. Die beabsichtigte Änderung der Trinkwasserschutzzone wird vermerkt.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

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

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter I / 5.3.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 mit:

**„2. Belange der unteren Wasserbehörde**

**2.1 Weiterführende Hinweise**

**2.1.1 Allgemein**

*Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Nach den hier vorliegenden Unterlagen liegt dieser Bereich künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf.*

*Gegen die geplante Bebauung bestehen keine Einwände.*

*Verbote und Nutzungsbeschränkungen richten sich nach dem Leitfadens "Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg", Anlage 1.2.*

*Die oberste Wasser- und Bodenschutzbehörde, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL), ist als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, da sich das Plangebiet in einem in der Planung befindlichen Wasserschutzgebiet in Zuständigkeit des MLUL befindet.“*

Berücksichtigung:

Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf war bereits im Entwurf der Planung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Ein Vermerk der im Zuge der Neufestsetzung in Aussicht genommenen Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2**, hat mit Schreiben vom 21.11.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt:

*„Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung.“*

#### **I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 24.11.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

**Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

**Weiterführende Hinweise**

*„Der o. g. Flächenbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast / Altlastenverdachtsfläche registriert.*

*Allgemein gilt:*

*Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)*

*Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

#### **I / 6.5. Kampfmittelbelastung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.10.2017 mit:

*„zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

**I.7. Natur- und Landschaft**

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

**I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung**

**I.7.1.1 Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt im Blockinneren der Randbebauung des Wohnnutzungsquartiers zwischen Friedhofstraße (im Norden), Veltener Straße (im Osten), Fennstraße (im Süden) und Marwitzer Straße (im Westen) des Siedlungsgebietes Bötzw.

Es umfasst den Rand einer ruderalen Wiese sowie den Rest einer lockeren Baumreihe, die sich am Südrand der Wiese befindet.

Der Blockinnenbereich wird landwirtschaftlich oder gartenbaulich nur noch spontan genutzt. Es ist eine verinselte Ruderalflur entstanden. Auf Grund der lockeren umgebenden Bebauungsstruktur ist teilweise ein Austausch mit dem Landschaftsraum möglich, der den Siedlungskörper Bötzw umgibt.



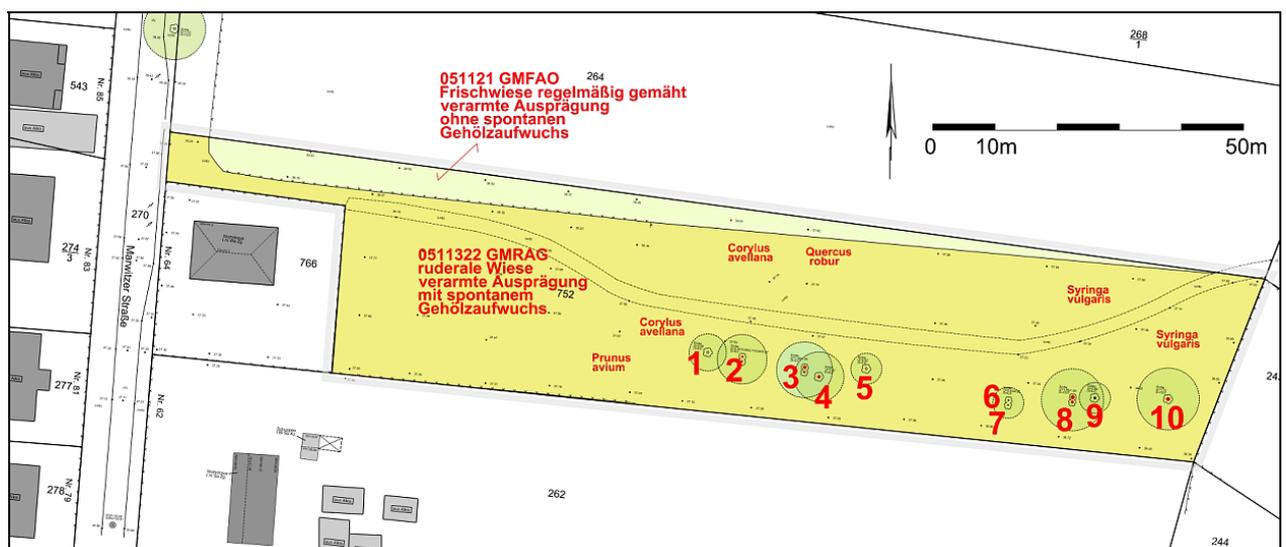
Schrägluftbildaufnahme 2010 mit Kennzeichnung des Plangebietes  
Aufnahme aus Südwest

Umgrenzung des Plangebietes

Aus den Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung ergibt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund. Der im Blockinnenbereich verbliebene Baumbestand ist Rückgrat des ökologischen Trittsteinsystems. In den umgebenden Straßen fehlt ein nennenswerter Straßenbaumbestand nahezu vollständig.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der sandüberlagerten Grundmoränenplatte des Glien. Ein Feuchtgebietssystem oder Entwässerungsgräben fehlen hier. Am Ostrand des Plangebietes verläuft von Nord nach Süd der Rest eines trockengefallenen früheren Fanggrabens.

**I.7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes**



Biototypen im Plangebiet nach Brandenburgischem Kartierschlüssel und Legende

### I./7.1.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
051121	Frischwiese, regelmäßig gemäht, verarmte Ausprägung, ohne Gehölzaufwuchs (GMFAO)	0,0544 ha	mittel
0511322	ruderales Wiesen verarmte Ausprägung mit spontanem Gehölzaufwuchs (GMRAG)	0,4422 ha	mittel

Geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die unversiegelte von Gräsern oder Wildstauden bewachsene und teilweise von größeren Bäumen überschirmte Plangebietsfläche ist als Biotop von mittlerem Wert.

Fotodarstellung siehe nachfolgend, zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.2.

### I./7.1.4 Fotodokumentation Biotope



Blick über das Plangebiet von Ost nach West. Rechts die zum Zeitpunkt der Aufnahme 19.07.2017 gemähte Frischwiese, links die ruderales Wiesenfläche mit spontanem Gehölzaufwuchs und einigen großen Eichen.



ruderales Wiesen verarmte Ausprägung (18.05.2017) mit Trampelpfad – Blick von West nach Ost



Blick über das Plangebiet von West nach Ost



Spontaner Gehölzaufwuchs (Hasel, Eiche, Flieder) und aufwachsende nitrophile Hochstauden (Goldrute, Brennnessel, Sauerampfer, Rainfarn) im Bereich der ruderalen Wiese

### I./7.1.5 Biotopschutz

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

### I./7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz

#### I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung

Von naturräumlicher Bedeutung ist der Baumbestand im Plangebiet.

Die nachfolgend verwendeten Nummerierungen der Bäume beziehen sich auf die Plandarstellung sowie die Liste der Bäume mit Angabe der Art und des Stammumfanges sowie mit Angaben zum Schutz unter U 4.3.2.



Blick aus West nach Ost; Bäume Nr. 6 bis 10

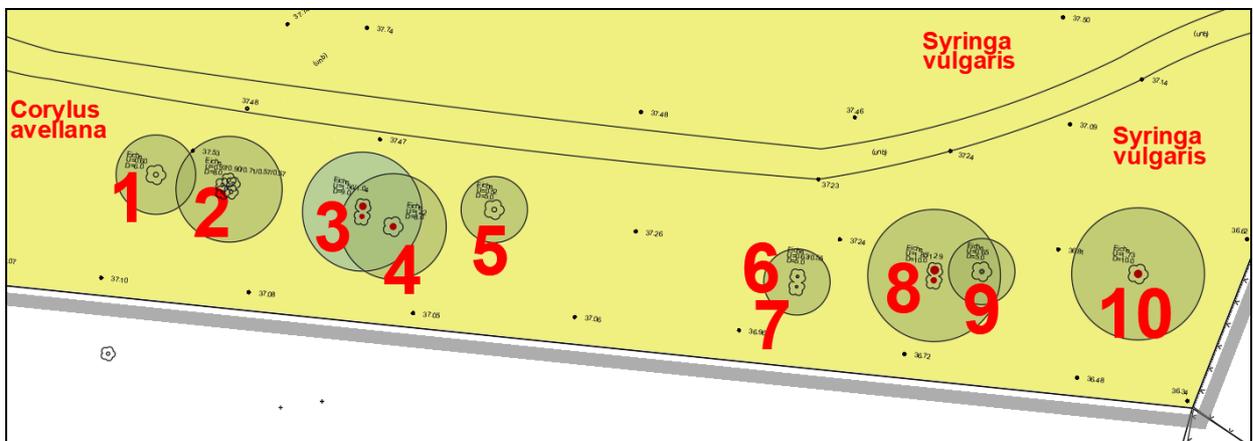


Blick aus West nach Ost; Bäume Nr. 1 bis 4

### 1/7.2.2 Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

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

#### Übersichtsplan Baumbestand



#### Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan unter U.4.2.1 dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer

Im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt – keine Fällung zulässig

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
1	Stiel-Eiche	0,6m StU 6m KD	geplante Wohnbaugrundstücke innerhalb des Baufeldes	Fällung ist ausgleichspflichtig
2	Stiel-Eiche	0,97 / 0,9 / 0,71 / 0,57 / 0,57 8m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes 5 Stämme – eine Krone	Fällung von 3 der 5 Stämme ist ausgleichspflichtig
3	Stiel-Eiche	1,56 / 1,04 9m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes 2 Stämme	Erhaltungsfestsetzung

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise
4	Stiel-Eiche	1,42 8m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes	Erhaltungsfestsetzung
5	Stiel-Eiche	0,52 5m KD	geplante Wohnbaugrundstücke innerhalb des Baufeldes	Fällung ist nicht ausgleichspflichtig
6	Stiel-Eiche	0,63 5m KD	geplante Wohnbaugrundstücke innerhalb des Baufeldes	Fällung ist ausgleichspflichtig
7	Stiel-Eiche	0,55m 5m KD	geplante Wohnbaugrundstücke innerhalb des Baufeldes	Fällung ist nicht ausgleichspflichtig
8	Stiel-Eiche	1,85m / 1,29m 10m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes - 2 Stämme	Erhaltungsfestsetzung
9	Stiel-Eiche	0,65 StU 5m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes, aber im Kronenschatten zu erhaltender Bäume	Fällung ist ausgleichspflichtig
10	Stiel-Eiche	1,73m StU 10m KD	geplante Wohnbaugrundstücke außerhalb des Baufeldes	Erhaltungsfestsetzung

### I/ 7.2.3 Baumschutz

Auf Grund der vorliegenden Planung ist die Fällung von 4 Bäumen, die innerhalb der überbaubaren Bereiche liegen, erforderlich. Es handelt sich um Bäume mit knapp unter und knapp über 60cm Stammumfang (19cm Stammdurchmesser)

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

Die **Bäume Nr. 3, 4, 8 und 10** sind für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Deshalb ist im Bebauungsplan geplant, diese Bäume als **zu erhaltende Bäume** festzusetzen.

### I./7.3 Fauna

Entsprechend der Biotoptypenkartierung (siehe unter I./ 7.1) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes in einem Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

### I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -

#### I./8.1 Rechtliche Anforderungen

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

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

Auszug aus:

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

**„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

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

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

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

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

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

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

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

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

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

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

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

## **I./8.2 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

### **I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet**

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

Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter I./ 7.1 (Biotoptypen) und I./ 7.2 (Flora, Baumbestand)).

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Tierarten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
051121	Frischwiese regelmäßig gemäht verarmte Ausprägung ohne spontanen Gehölzaufwuchs	- bodenbrütende Vogelarten - Zauneidechse, falls vegetationsfreie oder vegetationsarme Flächen, grabfähiger Boden und Flächen mit Versteckmöglichkeiten / Hibernationsquartiere vorhanden oder in der Nähe vorhanden sind
0511322	ruderales Wiese verarmte Ausprägung (GMRA)	- bodenbrütende Vogelarten - Zauneidechse, falls vegetationsfreie oder vegetationsarme Flächen, grabfähiger Boden und Flächen mit Versteckmöglichkeiten / Hibernationsquartiere vorhanden oder in der Nähe vorhanden sind
	Bäume	- freibrütende Vogelarten, - ggf. Höhlenbrüter - ggf. Sommerquartier Fledermäuse

### **I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat**

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

Entsprechend den Aussagen unter I./ 7.1.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf.

**Nördlich** an das Plangebiet angrenzend setzt sich die im Plangebiet vorgefundene regelmäßig gemähte Frischwiese fort. Dahinter liegt Siedlungshaus-Bebauung mit Wohngärten

**Östlich** des Plangebietes befinden sich extensiv genutzte Gärten mit vielen Koniferen und durchgewachsenen Laubbäumen

**Südlich** setzt sich die ruderales Wiese des Plangebietes fort. Auch hier schließen extensiv genutzte Gärten der umgebenden Siedlungshaus-Bebauung an.

**Westlich** befindet sich die Marwitzer Straße entlang derer sich beidseitig zumeist neue Siedlungshausbebauung mit Gärten befinden

In den Freibereichen ähneln die Biotopstrukturen der Umgebung des Plangebietes, sodass die Habitat-eignung des Plangebietes sich auch auf die Umgebung erstreckt. Zusätzlich sind in der Umgebung des Plangebietes Gebäude vorhanden, die nischenbrütenden Vogelarten auch Fledermäusen geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten können.

### **I./8.3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können**

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter I./8.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

#### **I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel**

##### **Allgemeine Anforderungen**

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

### Angewandte Erfassungsmethode

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet entsprechend den vorstehend erläuterten allgemeinen Anforderungen wurden die Begehungen gemäß den unter I./8.4 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62.

Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Zwischen dem 11.01.2017 und 19.07.2017 erfolgten 11 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurde das Gebiet systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. 3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen der Brutvögel feststellen zu können.

### Fehlerbetrachtung

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

Da sich das Plangebiet innerhalb eines locker bebauten Dorfgebiets mit mittelbarem Kontakt zum freien Landschaftsraum befindet und nur eine geringe Größe hat, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Das Plangebiet ist klein und alle Flächen sind (mit Fernglas) gut einsehbar.

### I./8.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)

#### Allgemeine Anforderungen

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

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

#### Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Entsprechend den vorstehend erläuterten allgemeinen Anforderungen erfolgte die Erfassung der Reptilien im Plangebiet wie folgt:

Im Rahmen der Tagesbegehungen erfolgte eine Erfassung der vorgefundenen Habitatsignung für das gesamte Plangebiet. Gezielt wurden die Ränder des teils vegetationsfreien Trampelpfades, der das Plangebiet quert, vorhandene vereinzelte Totholzstücke und der Wiesenrain zwischen Frischwiese und Ruderalwiese nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Analyse der Habitatsignung ergab eine nur eingeschränkte Eignung von Teilflächen des Plangebietes als eventuelles Reptilienhabitat. Zudem besteht im Gebiet ein hoher Prädatorendruck durch streunende Katzen, Hunde und Füchse. Die Absuche geschah gezielt bei sonniger, warmer Witterung am 18.05.2017, am 14.06.2017, am 19.07.2017, am 24.08.2017 und am 05.09.2017 jeweils gegen Mittag.

### I./8.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

#### Allgemeine Anforderungen

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

#### Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß den Erfassungsprotokollen im Plangebiet 3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt (31.03. 09.04., 29.05. 2017). Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten. Darüber hinaus wurden die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Es wurden keine Höhlungen festgestellt, sodass das Plangebiet Fledermäusen keine geeigneten Fortpflanzungs- und Rückzugsräume bietet. Da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind, konnte hierfür keine Absuche nach Fledermäusen oder Fledermausspuren erfolgen. Das Plangebiet kommt demnach lediglich als Bestandteil eines Nahrungshabitates in Betracht. Deshalb erfolgten zur Beobachtung von Fledermäusen lediglich 3 Begehungen.

### I./8.3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen oder Rote Waldameisen und geschützter Kleinsäuger wie Igel.

## I./8.4 Erfassungen geschützter Arten

### I./8.4.1 Erfassungsprotokolle

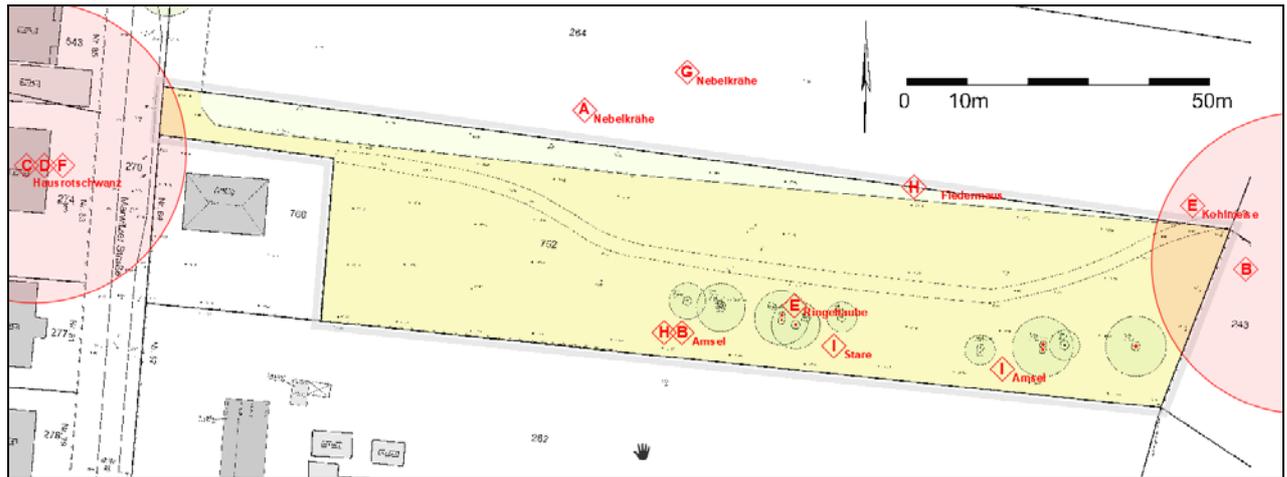
Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter I./8.3.

Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw Marwitzer Straße 64A

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	A Beobachtungen / Bemerkungen
11.01.2017	15.00-16.00	etwas Schnee	Tag	- Überprüfung des Baumbestandes auf Hohlräume und Altnester: negativ - <b>Nebelkrähe</b> (Nahrungsgast)
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	B Beobachtungen / Bemerkungen
22.03.2017	07.30-08.00	diesig nebelig 1°C	Sonnen- aufgang Hundeauslauf im Plangebiet	- <b>Kohlmeise</b> rufend am östlichen Plangebietsrand - <b>Amsel</b> auf Futtersuche am Boden Plangebietsmitte
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	C Beobachtungen / Bemerkungen
31.03.2017	19.30-20.30	klar warm 18°C	Sonnenunter- gang	- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend gegenüber Marwitzer Str. Absuche Amphibien vor allem am Ostrand des Plangebietes, Wenden von Totholz – negativ - keine Fledermausaktivität über dem Plangebiet

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	D Beobachtungen / Bemerkungen
09.04. 2017	19.30- 20.00	klar 14°C	Sonnen- untergang	- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend auf westlich gegenüberliegendem Gebäude Marwitzer Straße – möglicher Weise dort Brutrevier - Absuche Amphibien vor allem am Ostrand des Plangebietes – negativ - Keine Fledermausaktivität über dem Plangebiet
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	E Beobachtungen / Bemerkungen
25.04. 2017	14.00- 14.30	heiter- wolkig 8°C	Tag	- <b>Kohlmeise</b> rufend nordöstlich des Plangebietes - <b>2 Ringeltauben</b> in Eiche in der Mitte des Plangebietes – keine Nestbauaktivität - Erneute Prüfung auf Freibrüternester – negativ - Erneute Prüfung auf Baumhöhlen oder Fledermausquartiere – negativ
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	F Beobachtungen / Bemerkungen
08.05. 2017	05.15 06.00	bedeckt 7°C	Sonnen- aufgang	- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend auf gegenüberliegendem Gebäude Marwitzer Straße – Brutrevier - Im Plangebiet kein revieranzeigender Gesang
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	G Beobachtungen / Bemerkungen
18.05. 2017	12.00 13.00	klar sonnig 22°C	Tag relativ warm	- Absuche Zauneidechsen durch Begehen und Wenden von vereinzelt Tothölzern – negativ - Absuche Waldameisen – negativ - <b>Nebelkrähe</b> auf nördlich benachbarter Wiese
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	H Beobachtungen / Bemerkungen
29.05. 2017	20.30 21.00	klar 25°C	Sonnen- untergang	- <b>Amsel</b> auf Nahrungssuche im Blatthumus - vereinzelte <b>Fledermausaktivität</b> über Wiese (Nahrungssuche)
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	I Beobachtungen / Bemerkungen
09.06. 2017	06.30- 07.00	klar 14°C	Sonnen- aufgang	- Statusüberprüfung: keine Nistaktivitäten, keine Revieranzeige im Plangebiet - Nahrungsgäste: <b>Amsel, Stare</b> , - Überflug: <b>Rauchschwalben, Nebelkrähen</b>
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	J Beobachtungen / Bemerkungen
14.06.	10.30- 11.30	sonnig- heiter 20°C	Tag	- gezielte Absuche Zauneidechse an potentiell geeigneten Sonnenplätzen und Wenden von Totholzverstecken – keine Funde
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	K Beobachtungen / Bemerkungen
19.07. 2017	15.00- 16.00	klar 28°C	Tag schwülwarm	- Wiese im Norden des Plangebietes frisch gemäht - Absuche Zauneidechse: Wenden von vereinzelt vorhandenem Totholz, ansonsten dichter Wiesen- und Staudenaufwuchs – keine Zauneidechsen festgestellt
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	J Beobachtungen / Bemerkungen
24.08.	12.30- 13.30	sonnig- heiter 22°C	Tag, benach- bart Straßen- bau	- gezielte Absuche Zauneidechse an potentiell geeigneten Sonnenplätzen und Wenden von Totholzverstecken – keine Funde
Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	J Beobachtungen / Bemerkungen
05.09.	15.00- 16.00	sonnig- 22°C	Tag, benach- bart Straßen- bau	- gezielte Absuche Zauneidechse an potentiell geeigneten Sonnenplätzen und Wenden von Totholzverstecken – keine Funde

### I./8.4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse



(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter I./8.5 ff.)

### I./8.5. Avifauna

#### I./8.5.1 Zusammenfassung des Erfassungsergebnisses Avifauna

Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen 2015/16 im Plangebiet festgestellt:

Hausrotschwanz,	außerhalb des Plangebietes BV
Kohlmeise,	vermutlich außerhalb des Plangebietes BV
Rauchschwalbe,	NG
Star,	NG
Amsel	NG
Nebelkrähe	NG
Ringeltaube	NG

Es wurden in den im Plangebiet vorgefundenen Gehölzen keine Baumhöhlungen festgestellt, die für Höhlenbrüter geeignete Nistplätze bieten könnten. Die Feststellung revieranzeigender Kohlmeise lässt auf die Nutzung vorhandener Nistmöglichkeiten in den Gärten östlich und nordöstlich des Plangebietes schließen. Altnester von Offenbrütern wurden 2017 nicht festgestellt.

#### I./8.5.2 Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgefundenen Avifauna

Im Plangebiet wurden 2017 insgesamt 7 Vogelarten beobachtet, von denen keine Brutstandorte im Plangebiet haben (Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Star, Amsel, Nebelkrähe, Ringeltaube). Bei 2 Arten (Kohlmeise, Hausrotschwanz) ist zu vermuten, dass sich deren Brutstandorte im direkten Umfeld des Plangebietes befinden.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvogelarten gehören zu den streng bzw. besonders geschützt Arten nach BNatSchG Status b. Sie unterliegen der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang:Art.1. Die im Plangebiet angetroffenen Arten sind nicht in der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg bzw. der betreffenden Vorwarnliste aufgeführt.

Für die im Plangebiet beobachteten Vogelarten, die Brutreviere in der Nähe des Plangebietes oder in dessen direktem Umfeld existieren, wird in den "**Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten**", Fassung vom 21. Oktober 2010, folgendes angegeben:

##### Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)

- Neststandorte: Nischenbrüter
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode: ja
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: mit der Aufgabe des Reviers
- Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.): nein
- Fortpflanzungsperiode: Mitte März bis Anfang September
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: häufig, Rückgang

**Kohlmeise (Parus major)**

- Neststandorte: Höhlenbrüter
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode: ja
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: mit der Aufgabe des Reviers
- Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.): nein
- Fortpflanzungsperiode: Mitte März bis Anfang August
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

Bei den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um einzelne siedlungstypische Freibrüter, Nischenbrüter und Höhlenbrüter mit häufigem bis sehr häufigem Vorkommen.

### **I./8.5.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

#### **I./8.5.3.1 Eingriff in Gehölzbestand (baubedingt)**

Der Gehölzbestand im Plangebiet und dessen Umgebung (Hecken, Einzelbäume) könnte freibrütenden und höhlenbrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten. Bruthöhlen an Bäumen oder Altnestern von Freibrütern wurden bisher im Plangebiet jedoch nicht festgestellt.

Eine spätere Ansiedlung von freibrütenden Vogelarten im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall könnten bei **Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen während der Brutzeit** (Gehölzaufwuchs, Einzelbäume) insbesondere niedrig freibrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden. Durch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet – insbesondere auch des Gehölzaufwuchses können **Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Beseitigung während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

#### **Erfordernis von Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG**

- Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September. **Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.**

- Altbäume sollten erhalten werden. Vier Bäume im Plangebiet außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. (siehe unter I./7.2) Diese Bäume weisen auch ein Potenzial als Bruthabitat für die Avifauna auf.

#### **I./8.5.3.2 Abriss baulicher Anlagen (baubedingt)**

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die nischen- oder höhlenbrütenden geschützten Arten geeignete Nistmöglichkeiten bieten könnten.

#### **I./8.5.3.3 Umwandlung der ruderalen Wiese in Wohnbaufläche / Erschließungsfläche (baubedingt)**

Die in den letzten Jahren brachliegende ruderale Wiese könnte als Brutplatz für Bodenbrüter geeignete Nistmöglichkeiten bieten. 2017 wurden solche jedoch nicht festgestellt. Auch ein revieranzeigendes Verhalten von Bodenbrütern, welches auf das Vorhandensein von Nistplätzen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes schließen lässt, wurde nicht festgestellt.

Eine spätere Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten im Plangebiet oder dessen Umgebung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall könnten bei Umsetzung des Bebauungsplans (Herstellung der geplanten Wohnbaufläche / Erschließungsfläche) während der Brutzeit bodenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten beeinträchtigt werden. Hierdurch könnten Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Beseitigung der Nistplätze während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

#### **Erfordernis von Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit)**

Die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten liegt zwischen Anfang März und Ende August (siehe unter I./8.5.2) Innerhalb der Brutzeit ist die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze vorhanden sind.

### **I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)**

Im Plangebiet vorgefundene Habitats, die als Lebensraum der Zauneidechse eingeschränkt geeignet wären, wurden 2017 abgesucht. Zauneidechsen wurden nicht festgestellt. Eine Kombination aus offenen Sandflächen zur Eiablage, frostfreien Hibernationsverstecken, geschützten Sonnenplätzen mit benachbarten Refugien ist nicht vorhanden. Zudem wird das Plangebiet durch Katzen intensiv bejagt. Auch für andere Reptilien ist das Plangebiet als Lebensraum ungeeignet.

### **I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen**

Im Plangebiet wurde nur in geringem Umfang Flugaktivität von Fledermäusen festgestellt. (siehe unter I./8.5) Der Baumbestand im Plangebiet weist keine Höhlungen auf, die geeignet wären, als Wochenstube, Refugium oder Winterquartier für Fledermäuse zu dienen. Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Ergebnis der bisherigen Erfassungen zum Artenschutz liegen keine Nachweise von Fledermausquartieren an Bäumen im Plangebiet vor.

### **I./8.8 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten**

Im Rahmen unter A5 dokumentierten Begehungen des Plangebietes im Jahr 2017 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

### **I./8.9 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbot des § 44(1) BNatSchG**

#### **Brutvögel**

Eingriff in Gehölzbestand: Die erforderliche Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September, Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Vier Bäume im Plangebiet außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. (siehe unter I./7.2) Diese Bäume weisen auch ein Potenzial als Bruthabitat für die Avifauna auf.

Umbruch der ruderalen Wiese: Die in den letzten Jahren brachliegende ruderalen Wiese kann als Brutplatz für Bodenbrüter geeignete Nistmöglichkeiten bieten. 2017 wurden solche jedoch nicht festgestellt. Bei Umbruch der ruderalen Wiese im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans während der Brutzeit können bodenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten liegt zwischen Anfang März und Ende August (siehe unter I./8.5.2) Innerhalb der Brutzeit ist die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze vorhanden sind.

#### **Sicherung der Maßnahmen**

Die Vereinbarung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II./ 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

#### II./ 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

*„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### **Planungsabsicht**

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in dem ca. 0,5 ha großen, bisher unbebauten Geltungsbereich im Siedlungsbereich des Ortsteils Bötzwow.*

#### **Beurteilung der Planungsabsicht**

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

*Für diese Planung der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus*

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

#### **Bewertung**

*Die Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.*

*Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:*

#### Ziele:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs.2 LEP B-B: *Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);*

#### Grundsätze

- Grundsätze aus §5 Abs. 1-3 LEPro 2007: *Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- Grundsätze aus §6 Abs. 2 und 2 LEPro 2007: *Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;*
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: *vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;*
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: *Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.*

*Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.*

*Die Umsetzung der Planungsabsicht soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit stehen die Flächen des Plangebietes der Gemeinde als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung" im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zur Verfügung, ohne dass die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in Anspruch genommen werden muss.*

*Die o.g. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B) bzw. zur Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) sind im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit ihnen sollte in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden.*

#### **Hinweise**

*Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren. (s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsgplaene/artikel/516614.php>).*

*Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.*

*Der am 21.04.2015 von der Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich zz. im Verfahren.*

*Der Regionalplanentwurf enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. 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.“*

Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I./ 3.2 dargelegt. Die Kriterien der Innenentwicklung und zur integrierten Freiraumentwicklung werden wie folgt angemessen berücksichtigt.

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p><b>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung</b>  <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:</u> Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;</p> <p><u>Grundsatz 4.1 LEP B-B:</u> vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Bötzw. Es ist Bestandteil einer Binnenfläche, die allseitig von Wohnbaunutzungen umgeben ist. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.</p> <p>Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird die vorhandene Erschließung durch die Marwitzer Straße intensiver genutzt. Im OT Bötzw besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in der Veltener Straße, ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 651 bis zum Bahnhof Falkensee mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn. Ab der Haltestelle des Regionalbusses Bötzw Kirche (ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt) verkehrt die Regionalbuslinie 671 Richtung Berlin Spandau (S+U). Ein weiterer Haltepunkt befindet sich in der Marwitzer Straße Kreuzung, ca. 23 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 824 Richtung Oranienburg. Von hier aus besteht ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn. Im OT Bötzw sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können. Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p>
<p><b>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung</b>  <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEP-ro 2007:</u>  Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme</p> <p><u>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:</u> Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen</p>	<p>Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung vermieden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine geschützten oder hochwertigen Biotope vorhanden. Es wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten und keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter vor.</p> <p>Um den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu minimieren, werden die 4 erhaltenswerten Bäume im Plangebiet im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.</p> <p>Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Mit der hierdurch ermöglichten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bereitet die vorliegende Planung auch keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor.</p>

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.11.2017 mit:

*„die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die o.g. Planungsabsicht haben wir Ihnen in unserer Zielmitteilung vom 25.04.2017 mitgeteilt. Auf dieser Grundlage **kann die Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfs an die Ziele der Raumordnung weiterhin festgestellt werden.***

#### **Hinweise**

*Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.*

*Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.*

*Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region Prignitz-Oberhavel neu aufgestellt. Am 26.04.2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt<sup>1</sup>*

*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.*

<sup>1</sup><http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.11.2017 mit:

*„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsbehörde 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. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.*

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.*

*Die Erschließung des östlichsten Baufeldes ist sicherzustellen.*

*Für die Verkehrsbereiche Straßen, 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:

Für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der geplanten Baugebietsfläche erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Gemäß §30 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Demnach ist die Sicherung der Erschließung eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen im Plangebiet.

## **II./ 1.2 Regionalplanung**

### **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)
- 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).
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

### **Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung**

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.10.2017 mit:

*„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58/2017 "Wohngebiet Marwitzer Straße 64 A" (Stand: Juli 2017) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,5 ha großen Fläche im Nordwesten der Ortslage Bötzwow als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten als zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden.*

*Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“*

## II./ 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes, eines Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

Das Siedlungsgebiet des OT Bötzwow ist durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer umgeben. Wegen der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsgebietes und der Lage weiterer Siedlungsflächen zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH Muhrgraben mit Teufelsbruchwiesen. Es liegt in ca. 2 km Entfernung südöstlich des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH liegen u. a. Siedlungsflächen, die Landesstraße L20 (Veltener Straße) und eine Bahnlinie. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH können ausgeschlossen werden.

## II./3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

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

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum**

teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.10.2017 mit:

*„Im Bereich der oben genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:*

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

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

*Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

## II./ 4. Immissionsschutz

### II./ 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag
	45 - 40 dB in der Nacht

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das **Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.11.2017 mit:

*„Belang **Immissionsschutz***

*Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

## II./ 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** geprägt. (sh. unter I./4.3). Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Für das vorliegende Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise **Wohnnutzungen** bzw. das Wohnen ergänzende und **nicht störende Nutzungen** in Betracht, sodass bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen bekannt, von denen erhebliche störende Auswirkungen für das geplante allgemeine Wohngebiet ausgehen könnten.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

## II./ 4.3 Verkehrslärm

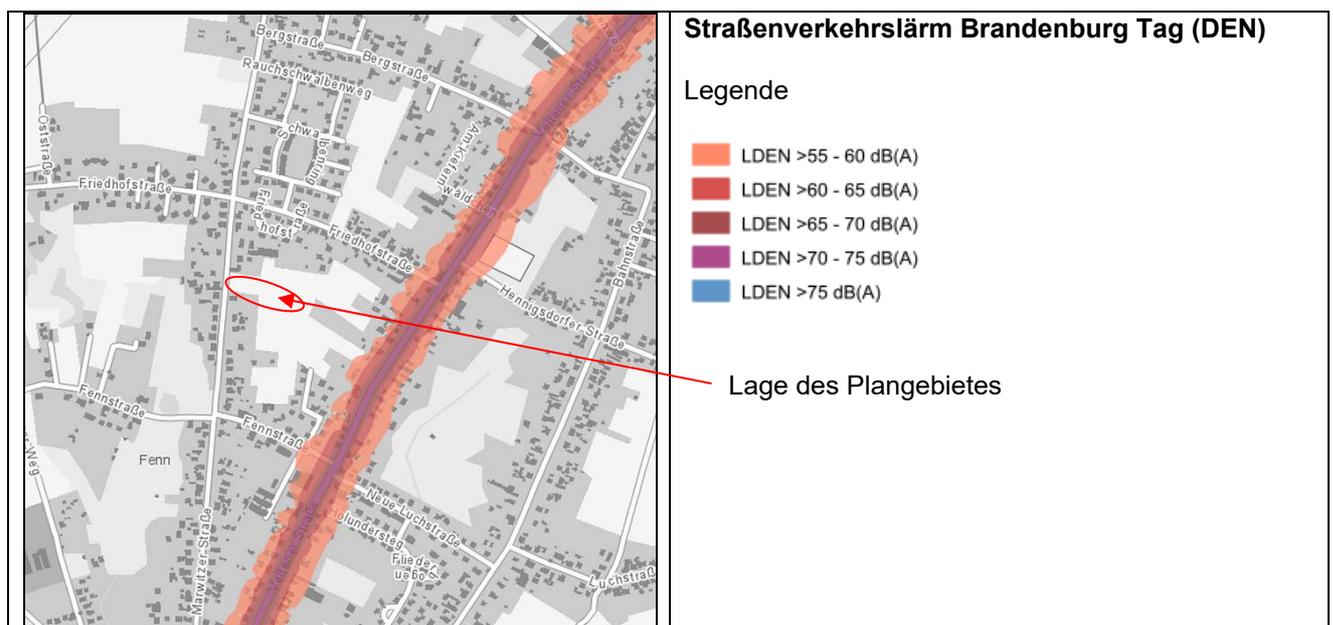
Das Plangebiet grenzt im Westen mit einer Zufahrt von 8m Breite an die **Marwitzer Straße**, die eine Gemeindestraße ist. Neben der Anliegerfunktion verbindet die Marwitzer Straße die Ortsteile Bötzow und Marwitz miteinander. Entsprechend ihrer Funktion weist die Marwitzer Straße ein mäßiges Verkehrsaufkommen auf.

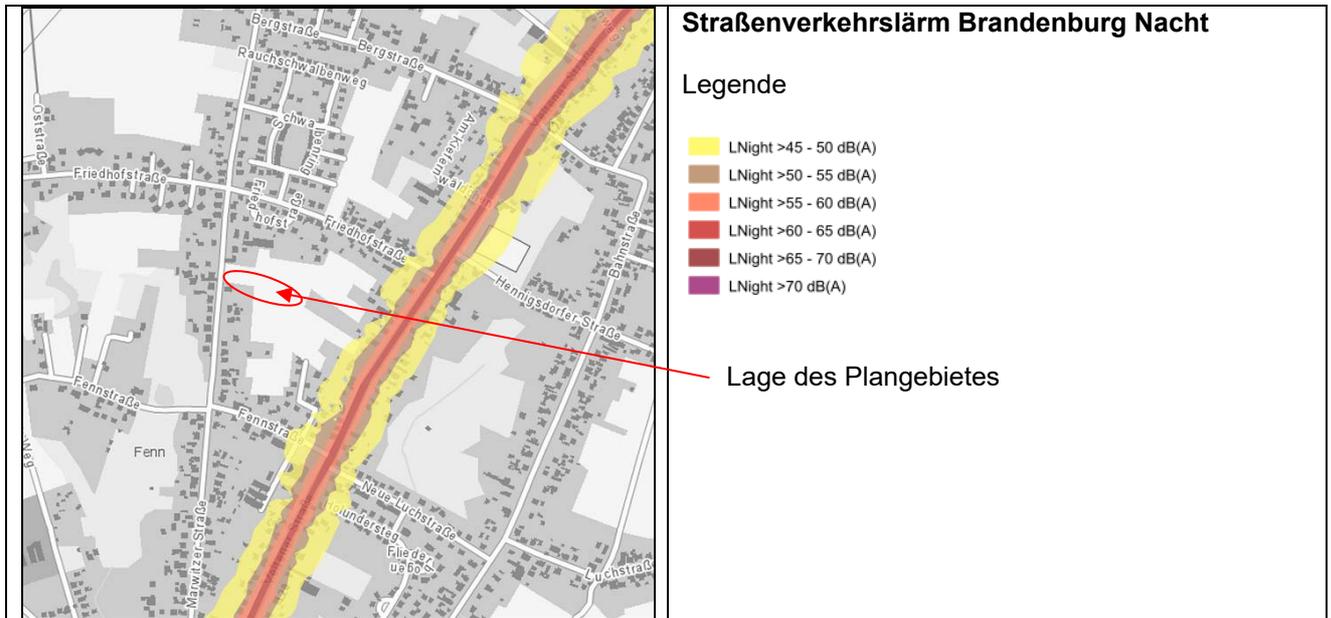
Die nächstgelegene überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet hat zur Marwitzer Straße einen Abstand von ca. 30 m. Zwischen der Marwitzer Straße und der geplanten Bebauung im Plangebiet befindet sich ein Wohnbaugrundstück mit einem Einfamilienwohnhaus.

Wegen des begrenzten Verkehrsaufkommens der Marwitzer Straße, wegen des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zur Marwitzer Straße und wegen der dazwischen liegenden vorhandenen Wohnbebauung an der Marwitzer Straße wird davon ausgegangen, dass die geplanten Wohnnutzungen und anderen stöempfindlichen Nutzungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf Grund des Verkehrslärmes der Marwitzer Straße keinen erheblich störenden Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden.

**200m** östlich des Plangebietes befindet sich die **Veltener Straße**. Sie ist eine Landesstraße (L20) mit erheblichem Verkehrsaufkommen.

Die **Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012** des Landesamtes für Umwelt ([http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2012/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/) letzte Einsichtnahme 24.07.2017) stellt für den Bereich entlang der Veltener den Verkehrslärm wie folgt dar:





Entsprechend den vorstehenden Darstellungen werden nach der dort zu Grunde gelegten Datenlage durch den Verkehrslärm der Veltener Straße im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten.

Auf Grund des Abstandes des Plangebietes von 200m zur Veltener Straße und der abschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung der Veltener Straße wird davon ausgegangen, dass durch den Verkehrslärm der Veltener Straße keine erheblichen Störungen für die Nutzungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet verursacht werden.

#### II./ 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss **elektrischer Direktheizungen** zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

*„Sie sollen dazu beitragen, 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.“*

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur

CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## II./ 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Oberkrämer besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, der im Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt. (sh. hierzu unter I/1.2) Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### III./1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der das Plangebiet als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter I/1.2).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung mit ortsüblicher Durchgrünung.

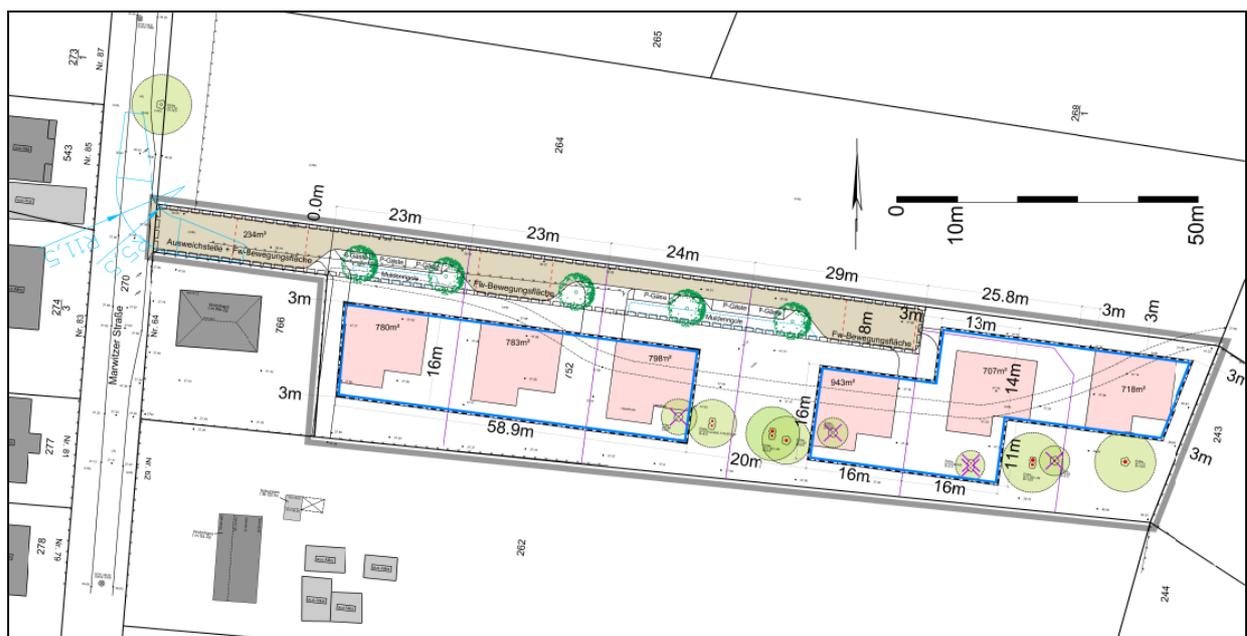
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marwitzer Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Da der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

(Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

### Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar. Im städtebaulichen Entwurf ist die Bildung von 6 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen jeweils über 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grundstücksteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann deshalb auch vom städtebaulichen Entwurf abweichen. Mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> wird jedoch gewährleistet, dass der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur, die durch große Grundstücke mit entsprechendem Grünanteil geprägt ist, aufgenommen wird.



Städtebaulicher Entwurf

### III./2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer 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 II./4.)

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, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, der privaten Erschließung und der abseitigen Lage kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

### III./ 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

#### III./ 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

#### III./ 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 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) Brandenburgische 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 erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (I. / 4.3). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Da die Umgebung des Plangebietes auch durch Gebäude geprägt ist, bei denen sich das zweite Vollgeschoss nicht in einem Dachraum befindet, und die Dachformen der Umgebungsbebauung einen erheblichen Gestaltungsspielraum aufweisen, besteht eine städtebauliche Rechtfertigung für Festsetzungen zur Dachform und -Gestaltung nicht. Zudem besteht eine Fernwirkung der zukünftigen Bebauung des Plangebietes, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar wäre, wegen der Lage des Plangebietes in einer Binnenfläche nicht. Aus diesen Gründen trifft der vorliegende Bebauungsplan keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen.

(zur Darstellung der umgebenden Bebauung. sh. unter I./4.3)

### III./ 3.3 Geschossfläche

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:

#### **§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche**

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

(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.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei GFZ 1,2 liegt.

### III./ 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### III./ 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> kaum möglich sein.

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

#### III./ 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in Form von 16m bzw. 14 m tiefen Baustreifen unter Berücksichtigung der Lage der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe unter III./5) und unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes. (siehe unter III./7. und I./7.2)

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. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind Nebenanlagen so zu errichten, dass sie die Bäume nicht beeinträchtigen.

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

### III./5. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Innere Erschließung des Plangebietes eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 8m wie folgt fest:

#### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)

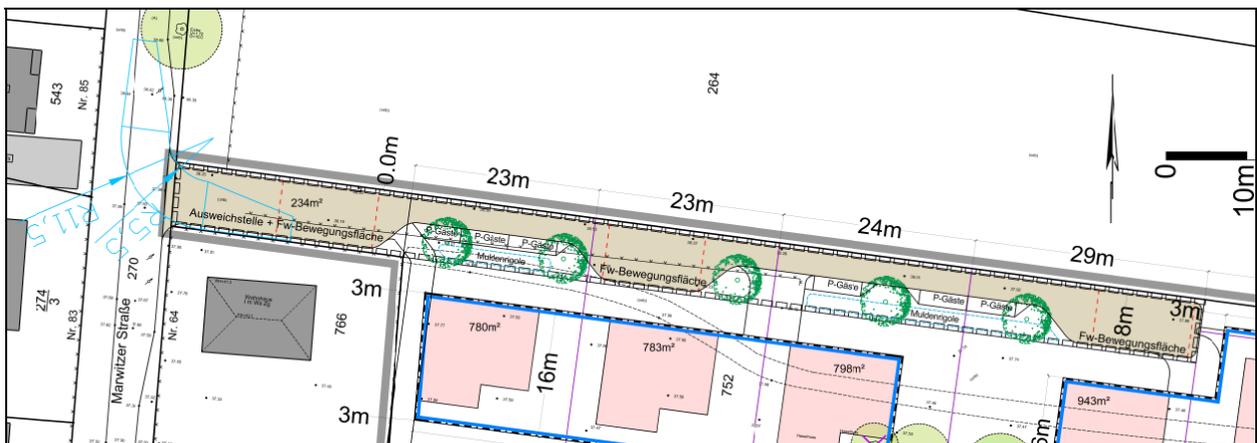
- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:
- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
  - 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)
  - 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
  - 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht.

Die Fläche dient der Zufahrt der Grundstücksnutzer im Plangebiet und deren Gästen. Zugleich dient sie auch der Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen.

Bei 8m Breite ist die Anordnung der erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr von je 7m mal 12m auf dieser Fläche möglich. Der Abstand der ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zur geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beträgt maximal 50 m.

Eine mögliche bauliche Gestaltung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im städtebaulichen Entwurf beispielhaft wie folgt dargestellt:



In der vorstehenden Darstellung sind 3 mögliche Bewegungsflächen für die Feuerwehr dargestellt. Die Einfahrt für die Feuerwehr ist bei 8m Zufahrtbreite gemäß Darstellung der entsprechenden Schleppkurven möglich. Ebenfalls vorgesehen sind 5 Gästestellplätze sowie Versickerungsmulden. Um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der betreffenden Fläche zu gewährleisten, soll die Versiegelung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht so weit wie möglich eingeschränkt werden. Um der Ausführungsplanung und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Abstimmung mit der zuständigen Behörden für den Brand- und Katastrophenschutz und der unteren Wasserbehörde nicht vorzugreifen, erfolgt hierzu jedoch keine konkretisierende Festsetzung im Bebauungsplan.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 mit:

„**6. Belange des Fachbereichs Verkehr, Ordnung und IT**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

(...)

6.1.2 *Verkehr*

*Straßenverkehrsbehördlich bestehen keine Bedenken.“*

### III./ 6. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

### III./ 7. Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet sind 4 Stiel-Eichen mit Stammumfängen zwischen 1,42 m und 1,85 m vorhanden. (siehe unter I./7.2) Die Bäume bilden eine lockere Reihe. Da in der Umgebung des Plangebietes einschließlich der umliegenden Straße nur sehr wenig Baumbestand vorhanden ist, sind die Bäume an ihrem Standort für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Deshalb werden sie im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im betreffenden Bereich unterbrochen. Nebenanlagen sind im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume so zu errichten, dass sie die Bäume nicht beeinträchtigen.

Für die übrigen Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Sie liegt in der derzeit aktuellen Fassung in der Anlage bei.

### III./ 8. Nachrichtliche Übernahmen

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./5.4)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./ 7.2)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

Darüber hinaus erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III. Die beabsichtigte Änderung der Trinkwasserschutzzone wird vermerkt, nach der das Plangebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III liegen wird. (siehe unter I / 6.3)

### III./ 9. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
ruderaler Wiese	0,5	0	- 0,5
allgemeines Wohngebiet einschließlich der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0	0,5	+0,5
<b>gesamt</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	

### III./ 10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der geplanten privaten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. (siehe unter III./ 5) Eine Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht geplant.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG sollen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. (siehe unter 8.9)

## IV. Auswirkungen der Planung

### IV./ 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von ca. 6 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessenen Rechnung getragen.

Die Marwitzer Straße als vorhandene Erschließung wird hierdurch effizienter genutzt. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes dient die vorliegende Planung der Innenentwicklung und der Stärkung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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 angemessenen Rechnung tragen.

### IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I/3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessenen Rechnung.

Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung vermieden.

Im Plangebiet sind keine geschützten oder hochwertigen Biotope vorhanden. Es wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten und keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter vor.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Mit der hierdurch ermöglichten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bereitet die vorliegende Planung auch keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor.

Im Plangebiet sind 4 Stiel-Eichen mit Stammumfängen zwischen 1,42 m und 1,85 m vorhanden. (siehe unter I./7.2) Die Bäume bilden eine lockere Reihe. Da in der Umgebung des Plangebietes einschließlich der umliegenden Straße nur sehr wenig Baumbestand vorhanden ist, sind die Bäume an ihrem Standort für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Um den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu minimieren, werden die 4 erhaltenswerten Bäume im Plangebiet im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche wird im betreffenden Bereich unterbrochen. Nebenanlagen sind im Bereich der zu erhaltenden Bäume so zu errichten, dass sie die Bäume nicht beeinträchtigen.

Für die übrigen Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Sie liegt in der derzeit aktuellen Fassung in der Anlage bei.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht in Bezug auf die europarechtlich geschützten Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind, nach dem erfassten Zustand bis Juli 2017 keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter I./8)

Um auch im Falle der zukünftigen Ansiedlung geschützter Arten im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen geplant:

### **Brutvögel**

**Eingriff in Gehölzbestand:** Die erforderliche Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September, Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Vier Bäume im Plangebiet außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. (siehe unter I./7.2) Diese Bäume weisen auch ein Potenzial als Bruthabitat für die Avifauna auf.

**Umbruch der ruderalen Wiese:** Die in den letzten Jahren brachliegende ruderale Wiese kann als Brutplatz für Bodenbrüter geeignete Nistmöglichkeiten bieten. 2017 wurden solche jedoch nicht festgestellt. Bei Umbruch der ruderalen Wiese im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans während der Brutzeit können bodenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen soll außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten liegt zwischen Anfang März und Ende August (siehe unter I./8.5.2)

Innerhalb der Brutzeit ist die Herstellung der geplanten Wohnbaunutzungen nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze vorhanden sind.

### **Sicherung der Maßnahmen**

Die Vereinbarung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Der **Landesjagdverband e.V.** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.11.2017 mit:

*„wir bedanken uns für die Beteiligung gemäß § 63 BNatSchG.*

*Anbei übersenden wir Ihnen die Stellungnahme unseres örtlichen Jagdverbandes Oberhavel.*

*Dieser Stellungnahme schließen wir uns inhaltlich im vollen Umfang an.*

*Stellungnahme: Das zu bepflanzende Gebiet liegt in der Ortslage und ist von Wohnbebauung umgeben. Es wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass für die Versiegelung ortsnahe eine Ersatzpflanzung mit regional-typischen Gehölzen erfolgt.“*

### **Berücksichtigung:**

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich. §13a BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Baumpflanzungen als Ausgleich für Versiegelung.

Im Plangebiet sind 10 Stiel-Eichen mit Stammumfängen zwischen 0,52 m und 1,85 m vorhanden. Die Bäume bilden eine lockere Reihe. Da in der Umgebung des Plangebietes einschließlich der umliegen-

den Straße nur sehr wenig Baumbestand vorhanden ist, sind die Bäume an ihrem Standort für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Um den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu minimieren, werden die 4 erhaltenswerten Bäume mit Stammumfängen zwischen 1,42 m und 1,85 m im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Für die übrigen Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Sie liegt in der derzeit aktuellen Fassung in der Anlage bei.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 mit:

**„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde**

**4.1 Weiterführende Hinweise**

4.1.1 Allgemein

*Die naturschutzrechtlichen Belange wurden in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan im Entwurf hinreichend berücksichtigt. Aus hiesiger Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den genannten Plan.“*

Planverfasser:  
Januar 2018

Städtebaulicher Teil  
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil  
Ralf Ludewig

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- 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, S. 843)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) 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

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- 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
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Fassung vom 21. Oktober 2010
- für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen: Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false)
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 des Landesamtes für Umwelt [http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2012/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/)
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

**Bebauungsplan Nr. 58/2017 "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A"**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**  
 (Satzung Januar 2018)

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Es 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(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** (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

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

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

### **5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)**

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht.

---

**II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

---

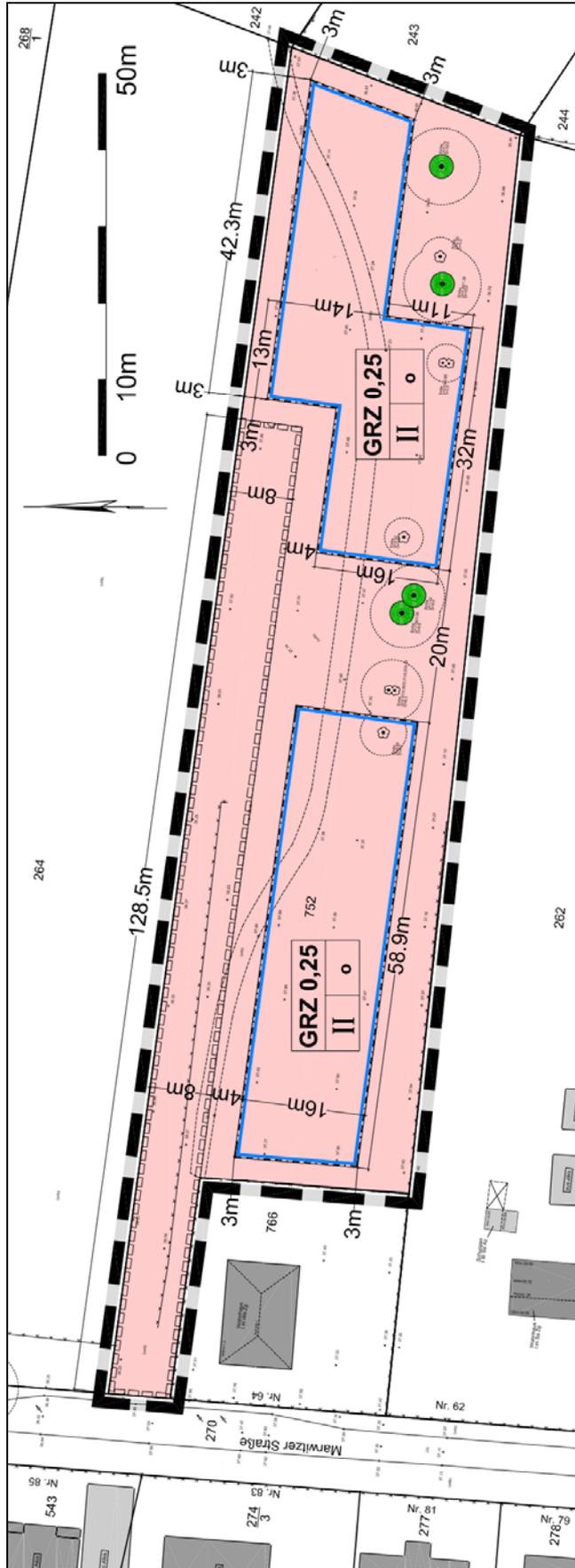
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(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 in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.  
(Vermerk: Im Zuge der Neufestsetzung ist die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf in Aussicht genommen.)

**Bebauungsplan Nr. 58/2017 "Wohngebiet Marwitzer Straße 64A"**

**Planzeichnung (Satzung Januar 2018)**



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB)  
allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§9(1)2. BauGB)  
Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

**Nutzungs-Schablone**  
Grundflächenzahl

**GRZ 0,25 II o**  
offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

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

Erhaltung von Bäumen  
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
Bemaßung  
Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude  
 vorhandene Zäunung  
 vorh. Baum  
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser  
 vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf  
vorh. Anschluss Wasserversorgung  
 vorhandene Geländehöhe  
DHH in m über NNH

## Anlage

### **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamten-gesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 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 Kraftfahrzeugen 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 Kraftfahrzeugen 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 Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) 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.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

#### **§ 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 § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung  
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
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
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
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
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

## **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 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
  1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
  2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
  3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

### **§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
  1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
  2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
  3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und 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) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
  1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

### **§ 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 eines Baumes 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, Parken.

- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen 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.
- (4) 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; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

### **§ 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. 4 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 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 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010  
 Peter Leys  
 Bürgermeister