

Gemeinde Oberkrämer

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB - Abwägende Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise im Entwurf der Bauleitplanung -

Bearbeitungsstand 11.02.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 23.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen
 - 2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 09.10.2025 mit Beschluss-Nr. B-099/2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ im OT Schwante beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet.

Die Planunterlagen sowie der Inhalt der Bekanntmachung wurden während der Auslegungsfrist vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 unter <https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/> bzw. <https://www.oberkraemer.de/wirtschaft-gewerbe/stadtplanung/aktuelle-offenlegung/> sowie über das Planungsportal DIPlanung unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu dem ausgelegten Vorentwurf abgegeben werden.

Folgende Planunterlagen lagen öffentlich aus:

- **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante (Mai 2025) mit Begründung einschließlich bisher verfügbarer Umweltinformationen und Fachbeitrag Artenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgte auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und Brandenburgischem Datenschutzgesetz (BbgDSG). Weitere Informationen konnten der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit auslag, entnommen werden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange erfolgte gemäß §4(1) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2025. Es erfolgte die Unterrichtung entsprechend §4(1) Satz 1, Halbsatz 1 mit der Bitte um Prüfung, inwieweit die betreffenden Belange berührt sind. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war der 26.11.2025.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 23.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
1.	Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG		Glockenturmstraße 18	14053	Berlin		info@berliner-erdgasspeicher.de	eMail vom 24.10.2025			
2.	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH (BBG)	Sekretariat Verkaufsmangement	Am Baruther Tor 12 Haus 134/1	15806	Zossen		kontakt@bbg-immo.de				x
3.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM.Brandenburg.de			27.10.2025	
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bau- und Kunstdenkmale	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM.Brandenburg.de Sarah.wiesner@bldam.brandenburg.de				x
5.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB)	Liegenschaftsmanagement Servicebereich West	Fehrbelliner Straße 4f	16816	Neuruppin		poststelle@blb.brandenburg.de	15.11.2025			x
6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		Postfach 2963	53019	Bonn		BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	06.11.2025			
7.	Bundesaufsicht für Flugsicherung (BAF)		Robert-Bosch-Straße 28	63225	Langen		anlschutz@baf.bund.de				x
8.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Region Ost	Caroline-Michaelis-Str. 5-11	10115	Berlin		DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com				x
9.	Eisenbahnbundesamt, Landeseisenbahnaufsicht (LEA)	MIL, Ref 43 +LEA					robstC@EBA.Bund.de				x
10.	Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin		Postfach 410564	12115	Berlin		sb1-blb@eba.bund.de				x
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059	Dresden		Ines.Lawrenz@telekom.de		30.10.2025		
12.	E.DIS AG, Regionalbereich West E.DIS Netz GmbH	Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	Finkenburger Straße 51-53	14612	Falkensee		Klaus-dieter.koppe@edis.de		27.10.2025		
13.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH u. a.	Postfach 900142	14437	Potsdam		https://www.infrest.de		29.10.2025		

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
14.	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG		Paesmühlenweg 10	47638	Straelen		https://portal.bil-leitungs-auskunft.de	24.10.2025			
15.	GDMcom GmbH	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	Maximilianallee 4	04129	Leipzig		leitungs-auskunft@gdm-com.de	29.10.2025 03.11.2025			
16.	Gemeinde Leegebruch	Gemeindeverwaltung	Birkenallee 1	16767	Leegebruch		n.kabuss@leegebruch.de				x
17.	Gemeinde Schönwalde-Glien	Gemeindeverwaltung, Bauamt	Berliner Allee 7	14621	Schönwalde-Glien		hauptamt@schoenwalde-glien.de				x
18.	Handwerkskammer Potsdam		Charlottenstraße 34 - 36	14467	Potsdam		info@hwk-potsdam.de				x
19.	Industrie- und Handelskammer (IHK)	Potsdam	Breite Straße 2a -c	14467	Potsdam		info@ihk-potsdam.de	eMail vom 26.11.2025			
20.	Jagdgenossenschaft Vehlefan, Neu Vehlefan und Schwante	Thomas Richter	Perwenitzer Chaussee 2	16727	Oberkrämer		t.r-lsv@gmx.de				x
21.	Kreisbauernverband Oberhavel	Geschäftsstelle der Bauernverbände Oberhavel/ Barnim e. V.	Lindenstr. 44 a	16559	Liebenwalde		kbv.ohv@t-online.de				x
22.	Landesbauernverband Brandenburg e.V.		Dorfstraße 1	14513	Teltow / Ruhlsdorf		info@lbv-brandenburg.de				x
23.	Kreishandwerkerschaft Oberhavel		Havelstraße 19	16515	Oranienburg		info@kreishandwerker-schaft-oberhavel.de	19.11.2025			
24.	Landesamt für Bauen und Verkehr		Lindenallee 51	15366	Hoppegarten		LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de poststelle@lbv.brandenburg.de			14.11.2025	
25.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009	Cottbus		lbgr@lbgr.brandenburg.de			30.10.2025	
26.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Fehrbelliner Straße 4e	16816	Neuruppin		toeb.bodenordnung@lelf.brandenburg.de				x
27.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Ref. B2 - Ländliche Entwicklung	Grabowstraße 33	17291	Prenzlau		toeb.bodenordnung@lelf.brandenburg.de	04.11.2025			
28.	Landesamt für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf)	NL Angermünde	Berliner Straße 8	16278	Angermünde		matthias.bent-hin@lelf.brandenburg.de				x
29.	Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf)	NL Angermünde Herr Barth	Berliner Straße 8	16278	Angermünde		info@vlf-brandenburg.de karsten.barth@vlf-brandenburg.de				x

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
30.	Landesamt für Umwelt		PF 601061	14410	Potsdam		info@lfu.brandenburg.de Andrea.Schuster@LfU.Brandenburg.de T2@LfU.Brandenburg.de		04.11.2025		
31.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Forstamt Oberhavel	Plötzenstraße 17	16775	Lowenberger Land/OT Neuen-dorf		FoA.Oberhavel@LFB.Brandenburg.de			30.10.2025	
32.	Landesbetrieb Straßenwesen	Dienststätte Eberswalde	Tramper Chaussee 3, Haus 8	16225	Eberswalde		LS-Bauleitplanung-West@LS.Brandenburg.de	06.11.2025			
33.	Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Nordost	An der Autobahn A111	16540	Hohen Neuen-dorf		strassenverwaltung.nordost@autobahn.de			24.11.2025	
34.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände		Lindenstraße 34	14467	Potsdam		info@landesbuero.de		26.11.2025		
35.	Landesjagdverband e.V.		Saarmunder Str. 35	14552	Michendorf		info@liv-brandenburg.de				x
36.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauaufsicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501	Oranienburg	x	Bauordnung.Planung@oberhavel.de		(24.10.2025 Eingangsbestätigung) 20.11.2025		
37.	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH OVG		Annahofer Str. 1a	16515	Oranienburg		info@ovg-online.de				x
38.	Oberhavel Holding Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Bereich Öffentlicher Personennahverkehr	Annahofer Str. 1a	16515	Oranienburg		m.richter@ohbv.de				x
39.	Ontras Gastransport GmbH	(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)					https://portal.bil-leitungsauskunft.de	eMail vom 29.10.2025			
40.	OWA GmbH	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH	Potsdamer Straße 32-34	14612	Falkensee		info@owa-falkensee.de		03.11.2025		
41.	PLEdoc GmbH	(Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen Netzgebiet West), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Viatel)					https://portal.bil-leitungsauskunft.de				x

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
42.	Polizeipräsidium Oranienburg		Polizeipräsidium Oranienburg		Polizeipräsidium Oranienburg		praesidium.potsdam@polizei-internet.brandenburg.de				x
43.	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG		Luisenstraße 113	47799	Krefeld		https://www.infrest.de	24.10.2025			
44.	Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung		Henning-von-Tresckow-Straße 2-8	14467	Potsdam		GL5.post@gl.berlin-brandenburg.de			26.11.2025	
45.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel,	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Str. 31	16816	Neuruppin		postkasten@prignitz-oberhavel.de			26.11.2025	
46.	Stadt Hennigsdorf		Rathausplatz 1	16761	Hennigsdorf		aharupa@hennigsdorf.de	28.10.2025			
47.	Stadt Kremmen	Stadtverwaltung	Am Markt 1	16766	Kremmen		buergemeister@kremmen.de artymiak@kremmen.de				x
48.	Stadt Nauen	Stadtverwaltung	Rathausplatz 1	14641	Nauen		info@nauen.de				x
49.	Stadt Oranienburg	Stadtverwaltung	Postfach 100143	16501	Oranienburg		stadtplanung@oranienburg.de schuldig@oranienburg.de planungsrecht@oranienburg.de kielczynski@oranienburg.de				x
50.	Stadt Velten	Stadtverwaltung	Rathausstraße 10	16727	Velten		amelung@velten.de Engel@velten.de	04.11.2025			
51.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559	Liebenwalde		mail@wbv-schnelle-havel.de				x
52.	Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20	15806	Zossen, OT Wünsdorf, GT Waldstadt		kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de			29.10.2025	
53.	Zweckverband Kremmen		Oranienburger Weg/Kläranlage	16766	Kremmen		info@zweckverband-kremmen.de s.olschewski@zweckverband-kremmen.de sandra.gruetzmacher@zweckverband-kremmen.de	27.10.2025			
54.	50Hertz Transmission GmbH	Netzbetrieb	Heidestraße 2	10557	Berlin		https://www.infrest.de			24.10.2025	
55.	Saferay operations GmbH						https://www.infrest.de				x
56.	Open Gires Europ GmbH						https://portal.bil-leitungsauskunft.de				x

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
57.	DNS:NET internet service gmbh						https://www.infrest.de			eMail vom 27.10.2024	
58.	Tyczka Energy GmbH							24.10.2025			
59.	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit						DiPlanung	19.11.2025			

2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Nr. lt. Liste TÖB 11

Schreiben vom 30.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer: 0800-3301903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch die Hauptstraße erschlossen, die eine öffentliche Straße ist und auch der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dient. Eine Neufestsetzung von Erschließungsflächen ist im vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht geplant.</p>

E.DIS AG, Regionalbereich West, E.DIS Netz GmbH

(Nr. lt. Liste TÖB 12

Schreiben vom 27.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, inclusive der Errichtung einer neuen Trafostation im Baugebiet, erforderlich.</p> <p>Verbindliche Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen eines konkreten Leistungsbedarfs im Zuge der Erschließungsplanung gemacht werden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p> <p>Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hauptstraße sowie auf den Baugrundstücken außerhalb des Plangebietes dargestellt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbepauungsplan. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet. Die Realisierung von Bauvorhaben erfolgt individuell durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.</p>

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

(Nr. lt. Liste TÖB 13

Schreiben vom 29.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p> <p>Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hauptstraße auf der Seite des Plangebietes dargestellt. Die Anforderungen zum Leitungsschutz sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch die Hauptstraße erschlossen, die eine öffentliche Straße ist und auch der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dient. Eine Neufestsetzung von Erschließungsflächen ist im vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht geplant.</p> <p>Die Festsetzung von Flächen für notwendige Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese auf den Baugrundstücken gemäß</p>

<p>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.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.</p> <p>Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>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.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4); Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A3); Leitungsschutzanweisung; Legende</p>	<p>§14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.</p>
---	---

Kreishandwerkerschaft Oberhavel

(Nr. lt. Liste TÖB 23

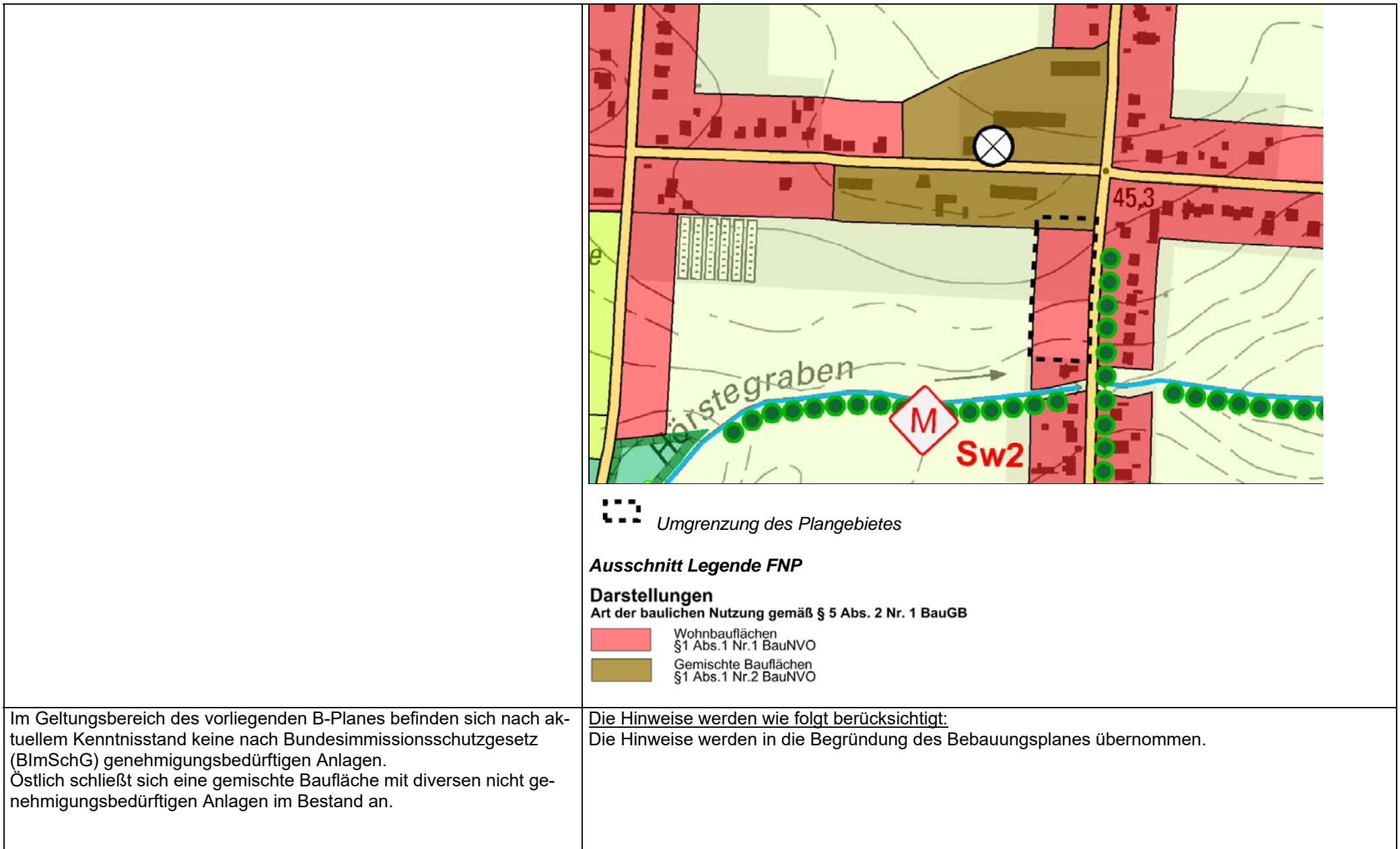
Schreiben vom 19.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Änderungsbebauungsplan Bebauungsplan Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Aus der vorliegenden Planung ergeben sich für das bestehende Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen.</p>

Landesamt für Umwelt

(Nr. lt. Liste TÖB 30 Schreiben vom 04.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.</p>	<p><u>Kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p>Belang Immissionsschutz</p> <p>1. <u>Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ im Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Fläche westlich der „Hauptstraße“ ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebaut. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.</p>	<p><u>Kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt nördlich eine gemischte Baufläche dar. Gem. S. 13, Begründung soll „aus diesen Darstellungen der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt werden.“</p>	<p><u>Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu ausgeführt:</p> <p>4.1 Flächennutzungsplan <i>Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Rand des Plangebietes als Bestandteil einer größeren gemischten Baufläche und das übrige Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar. Aus diesen Darstellungen soll der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt werden.</i></p> <p>Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021 mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes</p>



<p>Für die „Hauptstraße“ liegen dem Landesamt für Umwelt (LfU) keine Verkehrszahlen vor.</p>	<p><u>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</u> Siehe hierzu nachfolgend</p>
<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>2. Fazit</u> Unter U.7.2 und 7.3 werden die Immissionen im Plangebiet beschrieben. Wie auch die Darstellung im FNP als gemischte Baufläche werden auch die Immissionen Gewerbe als „nicht wesentlich störend“ beschrieben. Im Bestand kann dieser Bewertung ggf. gefolgt werden, allerdings muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen immer ein ausreichender Prognosehorizont berücksichtigt werden. Gem. S. 13, Begründung soll „aus den Darstellungen im FNP der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt werden.“ Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes kann einer harmonischen Gebietsabstufung pauschal nicht mehr entsprochen werden und es würden Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Der Sachverhalt ist in der Begründung zu plausibilisieren.</p>	<p><u>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes ist in Text und Bild dargestellt, dass das Plangebiet <u>im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Bestandteil einer Wohnbaufläche</u> dargestellt ist. Lediglich der nördliche Rand des Plangebietes ragt mit einem sehr schmalen Randstreifen in eine gemischte Baufläche, die sich nördlich des Plangebietes befindet. Mit der vorliegenden Planung erfolgt demnach im Wesentlichen die planerische Umsetzung einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und nicht die Zonierung eines Mischgebietes in ein Wohngebiet und ein verbleibendes Gewerbegebiet.</p> <p>Innerhalb der nördlich des Plangebietes gelegenen gemischten Baufläche sind auch landwirtschaftliche und gewerblich geprägte Nutzungen vorhanden. Hierzu wird in der Begründung des Bebauungsplanes (im Vorentwurf Punkt U.7.2) ausgeführt:</p> <p><i>„Auf der nördlichen Straßenseite des Mittelweges, ca. 40 m nördlich des Plangebietes, befinden sich Wirtschaftsgebäude der SL Schwanteland GmbH, die für Lagernutzungen und für das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten genutzt werden. Diese Nutzungen sind nicht wesentlich störend, sodass sie den Störgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten. In der näheren Umgebung dieser Nutzungen sind bereits Wohngebäude vorhanden. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch Anlagenlärm am Vorhabenstandort nicht beeinträchtigt.“</i></p> <p><u>Zur Berücksichtigung des Hinweises wird hierzu im Umweltbericht ergänzt:</u> Wegen der vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen, welche näher an den Wirtschaftsgebäude der SL Schwanteland GmbH liegen, als das hier vorliegende Plangebiet, wäre die Entwicklung des Standortes der bestehenden Wirtschaftsgebäude der SL Schwanteland GmbH zu einem Gewerbegebiet mit Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, nicht möglich, da die bereits bestehenden näher gelegenen Wohnnutzungen dem entgegenstehen würden. Dies würde auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen, der die Wirtschaftsgebäude der SL Schwanteland GmbH innerhalb einer gemischten Baufläche darstellt, in der gewerbliche Nutzungen zulässig wären, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>
<p>Weiterhin sind nachvollziehbare Annahmen zur Verkehrsbelegung der Hauptstraße zu ergänzen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</u> In der Begründung / Umweltbericht sowie im Bebauungsplan wird hierzu ergänzt:</p> <p>Verkehrslärm Hauptstraße Die Hauptstraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit asphaltierter Fahrbahn ohne erhebliches Gefälle. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Für die Hauptstraße ist durch die Gemeinde Oberkrämer in der Zeit vom 20.02.2024 bis zum 27.02.2024 eine Verkehrszählung nahe des Plangebietes, Hauptstraße Ecke Mittelweg, erfolgt.</p>

	<p>Hieraus ergab sich für beide Fahrtrichtungen zusammen ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 957 Fahrzeugen einschließlich Fahrrädern und eBikes.</p> <p>Unter den gegebenen Umständen wird davon ausgegangen, dass ein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz im vorliegenden Bebauungsplan nicht besteht. Auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz (Dämmung von Außenbauteilen, 3-fach-Verglasung von Fenstern) ergibt sich für die Innenräume der Gebäude bereits ein Schallschutz, der bei Verkehrsaufkommen unter dem DTV von 1000 Fahrzeugen pro Tag innerhalb des Siedlungsgebietes bei asphaltierter Fahrbahn erfahrungsgemäß gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Es wird dennoch empfohlen, die Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu positionieren, um auch bei geöffnetem Fenster ein ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten. Hierzu wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>III. Hinweis zum Immissionsschutz <i>Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit von der Hauptstraße abgewandt anzuordnen.</i></p> <p>Wegen der geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nahe der Hauptstraße ergibt sich die Lage der Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten, wo diese vor möglichem Verkehrslärm der Hauptstraße geschützt sind.</p>
<p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand ist die vorgelegte Planung nicht ohne Bedenken.</p> <p>Langfristige Immissionskonflikte können zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen möglich.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</u> Siehe hierzu vorstehende Ausführungen.</p>

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

(Nr. lt. Liste TÖB 34

Schreiben vom 26.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen ihre Stellungnahme zum o.g. Verfahren: Wir sehen bei dem Vorhaben und bei dem derzeitigen Planungsstand nur wenige erhebliche naturschutzrechtliche Belange. Jedoch sollte auf vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geachtet werden. Baumaßnahmen wie Gehölzfreimachungen und der Abriss von Gebäuden (etc.) sind in der Vegetationsfreien Zeit bzw. außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. Bäume und Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten oder ansonsten adäquat zu kompensieren. Wir fordern eine Kartierung der Gruppe der Vögel, der Fledermäuse, der Reptilien und Amphibien. Obwohl wir kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten erwarten, muss dies trotzdem überprüft werden. Gegebenenfalls muss, soweit ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, auch die Gruppe der Insekten kartiert werden. Bei Gehölzbeseitigungen ist neben den Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen auch auf Reptilien, Amphibien und überwinternde Igel zu achten. Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Bereits dem Vorentwurf des Bebauungsplanes lag als Bestandteil der Begründung ein Fachbeitrag Artenschutz bei. Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung, die ebenfalls bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten war, ist die Eignung des Plangebietes als Habitat für geschützte Arten wie folgt zu bewerten: Das Plangebiet umfasst zum größten Teil (80%) eine Grünlandbrache frischer Standorte, die nur in geringem Maße Habitat geschützter Tier- und Pflanzenarten sein kann. Die ruderale Wiesenfläche, beherbergt lediglich Nahrungshabitate für anspruchslose Arten. Die übrigen Biotope im Plangebiet (intensiv genutzte Lehmäcker, hier insbesondere Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen, Scherrasen) sind als Habitate geschützter Arten ohne wesentliche Bedeutung. Im Plangebiet ist weder Gehölzbestand noch Bebauung vorhanden, die als Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten dienen könnten. Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.</p> <p>Entsprechend den rechtlichen Anforderungen sind im Plangebiet umfangreiche Begehungen zur Erfassung eventuell vorhandener geschützter Arten erfolgt. Die betreffenden Begehungsprotokolle sind im o. g. Fachbeitrag Artenschutz enthalten. Im Ergebnis wurden im Plangebiet keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten festgestellt. Dennoch sind im vorliegenden Bebauungsplan vorsorglich Maßnahmen zum Artenschutz vorgesehen, die im Fachbeitrag Artenschutz wie folgt zusammengefasst werden:</p> <p>A 9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG</p> <p><u>Durchschlupffähige Einfriedungen (Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger)</u> <i>Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird <u>vorsorglich</u> folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</i></p> <p>7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) <i>Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.</i></p> <p><u>Vorsorgliche Hinweise zum zukünftigen Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)</u> <i>Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölzpflanzungen im bisher gehölzfreien Plangebiet erfolgen. Bei eventuellen Eingriffen in den zukünftigen Gehölzbestand des Plangebietes sind die Anforderungen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Notwendige Eingriffe in Gehölzbestände sollen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1, 3 und 4 BNatSchG für die im Plangebiet festgestellten geschützten Arten der Fauna und Flora zu vermeiden.</i></p>

Landkreis Oberhavel (Nr. lt. Liste TÖB 36)

Schreiben vom 20.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>1. Belange des Bereiches Planung 1.1 Weiterführende Hinweise zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 <u>Hinweise</u> <u>1.1.1 Zur Planzeichnung</u></p> <p>Zum Punkt – Rechtliche Grundlagen - Das Baugesetzbuch wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Oktober 2025 (BGBl 2025 I Nr. 257). Die Planzeichenverordnung wurde zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie: (EU) 2023/2413 (BGBl I Nr. 189 vom 12.08.2025. Diese Gesetzesänderungen traten nach der Erarbeitung des Vorentwurfes in Kraft und sollten im Entwurf entsprechend Berücksichtigung finden. Gleiches gilt auch für die Begründung, hier im Punkt: Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes auf Seite 53.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Der Stand der rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes wird im Zuge des Planverfahrens fortlaufend fortgeschrieben.</p>
<p>In den textlichen Festsetzungen sollte unter Punkt I. Planungsrechtliche Festsetzungen; 1. Art der baulichen Nutzung im Satz 2 „Gem. §1(5) BauNVO“ geändert werden in „Gem. §1 Abs. 5 BauNVO“ um durchgängig eine Schreibweise zu verwenden.</p> <p>Auch ist in der Aufzählung der Absätze im Punkt 1. Art der baulichen Anlagen ein Schreibfehler enthalten, so dass (1) zweimal erscheint, dafür (2) fehlt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Es erfolgen entsprechende Berichtigungen.</p>
<p>Die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 und M2) bedingen eine Mindestbreite der Grundstücke, um die vorgegebenen Pflanzungen umsetzen zu können. Für die Flurstücke 50/4; 50/5 und 50/6 der Flur 7 ist die Fläche bei der festgesetzten Breite für die M1 von 5 m und M2 von 6 m und einer überschlägig ermittelten Breite von 16 m gerade ausreichend. Für die im Plan festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke von 700 m² muss die Grundstücksbreite mindestens 14 m betragen. Dies ist bei der Aufteilung des Grundstückes 163 der Flur 7 zu beachten.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>In der Begründung / Umweltbericht wird hierzu ergänzt:</p> <p>Alle Grundstücke im Plangebiet haben die gleiche Tiefe von 50m. Die zeichnerische Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 erfolgt im gesamten Plangebiet einheitlich mit insgesamt 11m Tiefe entlang der westlichen Grundstücksgrenzen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Bebauung in 1 Baureihe entlang der Hauptstraße möglich, eine zusätzliche rückwärtige Bebauung ist nicht möglich. So haben alle Grundstücke in gleichem Verhältnis Anteile an der überbaubaren Grundstücksfläche und an den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Die Flurstücke 50/4, 50/5 und 50/6 sind bei ca. 50m Grundstückstiefe ca. 16 m breit, woraus sich Grundstücksgrößen von ca. 800m² ergeben. Bei Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 700m² könnte das Flurstück 163 in 4 gleich große</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p>Grundstücke geteilt werden, die jeweils ca. 872m² groß wären. Bei Aufteilung in 4 gleich große Grundstücke wären diese jeweils 50m tief und 17,44m breit.</p> <p>Es wäre jedoch auch möglich, die Teilung von Flurstück 163 so vorzunehmen, dass die neu entstehenden Grundstücke unterschiedlich breit sind. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand von beidseits mindestens 3m zu errichten sind und für ein 10m breites Hauptgebäude deshalb ein 16m breites Grundstück erforderlich ist.</p> <p>Mit abnehmender Grundstücksbreite verringert sich auch der Anteil der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche. Zugleich wird mit geringerer Grundstücksbreite bei gleich tiefen Grundstücken jedoch auch die Grundstücksgröße geringer. Da die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die geplante Grundflächenzahl bestimmt wird, ergibt sich aus einer geringeren Grundstücksgröße auch eine geringere zulässige Grundfläche baulicher Anlagen.</p> <p>Gleiches gilt umgekehrt für breitere Grundstücke mit entsprechend größerer Grundstücksfläche. Somit hängen für die vorliegende Planung der zulässige Eingriff und die verfügbare Ausgleichsflächen bei gleich tiefen Grundstücken in gleich bleibendem Verhältnis von der Grundstücksbreite ab. Das würde auch für ein 14m breites Grundstück gelten. Wegen der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen wäre dieses Grundstück jedoch nur mit einem max. 8m breiten Hauptgebäude bebaubar.</p>
<p>Die in der Textlichen Festsetzung 7.2 getroffene Maßgabe das Saatgut Ostdeutsches Tiefland zu verwenden ist nicht nachvollziehbar</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Formulierung „Saatgut Ostdeutsches Tiefland“ basiert auf einer Forderung früherer Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde. Wenn dies nun seitens der Naturschutzbehörde nicht mehr gefordert wird, wird die Formulierung ersetzt durch „heimisch, standortgerecht“ und lautet dann:</p> <p><i>Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung ist auf dem betreffenden Baugrundstück innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 eine Extensivwiese zu entwickeln. Hierzu sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:</i></p> <p><i>- ab einer GRZ 0,05 bis zu einer GRZ 0,11 je 1m² versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:</i></p> <p><i>2 m² Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regionalsaatgut (Ostdeutsches Tiefland <u>heimisch, standortgerecht</u>) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</i></p> <p><i>Die Anlage hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des betreffenden Eingriffs zu erfolgen. Eine Nutzung dieser Extensivwiesenfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.</i></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>2. Belange des FD Landwirtschaft, Jagd- und Fischereiwesen <u>Hinweise</u> 2.1. Landwirtschaft Mit Durchführung des Vorhabens geht landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) verloren. Langfristige Pachtverträge gilt es daher zu berücksichtigen. Die Fläche wird jedoch aktuell nicht im landwirtschaftlichen Feldblockkataster geführt oder beantragt. Weitere Hinweise ergeben sich nicht.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Für das Plangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Pachtverträge vor. Die teilweise Nutzung als Intensivacker erfolgt durch ungenaue Einhaltung der Grundstücksgrenzen bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche. Das Vorhaben dient dem straßenbegleitenden Lückenschluss im Siedlungsraum von Neu-Schwante. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohngebietsfläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie trägt zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes bei.</p>
<p>2.2. Jagd- und Fischereiwesen Da mit der Umsetzung des BPL nur eine weiterführende Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes in der bestehenden Struktur geplant und von einem Entzug bejagbarer Flächen nicht auszugehen ist, sind folglich jagd- und fischereirechtliche Belange nicht berührt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> - Übernahme in die Planbegründung</p>
<p>3. Belange des FD Liegenschaftskataster Belange des FD Liegenschaftskataster sind nicht berührt.</p>	<p><u>Kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p>4. Belange des FD Vorbeugender Brandschutz Seitens des Vorbeugenden Brandschutzes liegen keine Hinweise vor.</p>	<p><u>Kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p>5. Belange des FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft <u>Hinweise</u> 5.1. FD Wasserwirtschaft Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> - Übernahme in die Planbegründung Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>5.2. FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde und untere Abfallwirtschaftsbehörde</u> Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutz-rechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken. Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 2019_09). Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 01-03.2023 zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ durchzuführen. Für den Einbau von angelieferten Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten. Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i.V.m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten. Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise. Bei der Maßnahme anfallende Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen, des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) und der Abfallentsorgungssatzung</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>- Übernahme in die Planbegründung Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln können Sie sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) wenden.</p>	
<p><u>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</u> Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</p> <p>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin: Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten.</p> <p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.</p> <p>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßen- Verkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen und 4-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>- Übernahme in die Planbegründung Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Das Plangebiet umfasst eine Siedlungslücke an der Hauptstraße und ist durch diese erschlossen. Die Hauptstraße ist durch das Müllfahrzeug durchgängig befahrbar und wird auch bisher für die Abfuhr des Hausmülls und der Recycling-Tonnen der zahlreichen anliegenden Baugrundstücke genutzt.</p> <p>Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Hauptstraße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreise) nach RAS 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.</p> <p>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.</p> <p>Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.</p>	
<p><u>FD Naturschutz</u></p> <p>Die Vorhabenfläche befindet sich außerhalb von nach den §§ 23-28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Schutzgebieten, sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH- und SPA-Gebieten). Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“, liegt ca. 400m entfernt. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht kartiert und werden den vorgelegten Unterlagen nach und aufgrund überwiegend anthropogener Nutzung des Areals auch nicht erwartet.</p>	<p><u>Kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff. BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Für den Umfang der Ersatz-, Kompensations- und Minderungsmaßnahmen ist sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE, Stand 2009) zu orientieren.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Der Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- der Gemeinde Oberkrämer (beschlossen am 03.12.2021 beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer. Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich und somit nicht im räumlichen Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Die vorgeschlagene Kompensation von „einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 25 m² Versiegelung“ kann vgl. HVE 2009 nicht als geeignete Maßnahme anerkannt werden. Für flächige Versiegelungen sind vorrangig ebenso flächige Kompensationsmaßnahmen zu wählen (z.B. Entsiegelung, flächige Gehölzpflanzungen etc.; bereits mit den Maßnahmen M1 und M2 von Ihnen in der Planung angedacht). Da jedoch die Anpflanzung von Bäumen für die Strukturvielfalt als begrüßenswerte Maßnahme gesehen wird, ist in diesem Fall vor allem zu beanstanden, dass der vorgesehene Umrechnungsfaktor „je ein Baum pro 25m² Versiegelung“ zu gering gewählt wurde.</p> <p>Orientiert man sich an den Umrechnungsparametern der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer kann alternativ zu einer Baumersatzpflanzung eine Hecke von 5 m² angelegt werden (1 Baum = 5m² Hecke).</p> <p>Nach der HVE sind, wenn man sich für die Maßnahme der Gehölzpflanzung entscheidet, für 1m² Versiegelung 2m² flächige Gehölze (Hecke) zu pflanzen.</p> <p>Entsprechend würde der Wert eines Baumes umgerechnet in 5m² Hecke lediglich eine versiegelte Fläche von 2,5 m² kompensieren.</p> <p>Somit stellt die Annahme der Pflanzung eines Laubbaumes pro 25 m² versiegelte Fläche in jedem Fall eine unterdurchschnittliche Kompensation dar. Die Eingriffsregelung ist dahingehend zu überarbeiten.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme der Baum-pflanzung in den vorliegenden Unterlagen hinsichtlich der Größe teils unterschiedlich bezeichnet wird. Auf S. 42 heißt es „Pflanzung standortgerechter, gebietsheimischer, hochstämmiger, großkroniger Laubbäume einschließlich Obstbäume“, wohingegen auf S. 56 unter Punkt 7.3 „standortgerechter, gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum“ festgelegt wird. Es empfiehlt sich, die Bezeichnungen zu vereinheitlichen.</p>	<p>Auch sachlich ist die Baumschutzsatzung nicht auf die Festlegung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung anwendbar, wie nachfolgend dargelegt wird: Mit der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- der Gemeinde Oberkrämer (beschlossen am 03.12.2021) werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.</p> <p>Der Schutzzweck ist in der Baumschutzsatzung wie folgt festgelegt:</p> <p>§ 3 Schutzzweck <i>Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Gemäß § 4 der Baumschutzsatzung ist es <i>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.</i></p> <p>§ 5 der Baumschutzsatzung regelt, dass <i>eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer bedarf.</i></p> <p>(2) <i>Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann; 2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt; 3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können; 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt. <p>Zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume ist in § 5 der Baumschutzsatzung geregelt:</p> <p>§5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung <i>...</i></p> <p>(5) <i>Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. 2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. 3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weiterte Ersatzmaßnahmen festgelegt werden. 4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p>- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.</p> <p>5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.</p> <p>6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Länge: mind. 5m - Breite: mind. 1m - Höhe: mind. 1m <p>7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.</p> <p>...</p> <p>Demnach dient die Baumschutzsatzung nicht der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen für Versiegelungen sondern der Erhaltung des Baumbestandes.</p> <p>Das Fällen von Bäumen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Für zu fällende Bäume werden als Ausgleich vorzugsweise Ersatzpflanzungen von Bäumen festgelegt.</p> <p>Die Ersatzpflanzung durch Anpflanzung von Hecken und Sträuchern kommt gemäß Baumschutzsatzung nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht. In diesem Zusammenhang ist in der Baumschutzsatzung geregelt, dass die ausnahmsweise zu pflanzenden Sträucher in Form einer zusammenhängenden Hecke zu pflanzen sind. Da die Pflanzung einzelner Sträucher keinen vergleichbaren ökologischen Wert wie eine Heckenpflanzung hat, sind für die in diesen Ausnahmefällen zu pflanzenden Hecken Mindestmaße festgelegt.</p> <p>Wie in §5 Abs. 5 Satz 1 der Baumschutzsatzung geregelt ist, richtet sich die Bemessung der Ersatzpflanzung unter Berücksichtigung des Schutzzweckes der Baumschutzsatzung nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Dem entsprechend erfolgt auch in jedem Fall der Anwendung der Ausnahmeregelung zur ersatzweisen Heckenpflanzung eine Prüfung im Einzelfall. Die Festlegung des Umfangs der jeweils als Ersatz zu pflanzenden Bäume oder ausnahmsweisen Heckenpflanzungen erfolgt jeweils unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes im Rahmen der jeweiligen Fällgenehmigung gemäß §5 Abs. 5. Nr. 9 Baumschutzsatzung. Eine Übertragbarkeit der Regelungen der Baumschutzsatzung auf den naturschutzfachlichen Ausgleich für Versiegelungen ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen nicht gegeben.</p> <p>Zur Begründung des geplanten teilweisen Ausgleichs durch die Pflanzung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 25 m² Versiegelung wird die Begründung des Bebauungsplanes gemäß nachfolgender Ausführungen ergänzt:</p> <p>Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) sind Handlungsempfehlungen und keine gesetzliche Regelung. Begründete Abweichungen von der Arbeitshilfe sind möglich. (siehe Vorwort HVE 2009) In der vorliegenden Planung wird aus folgenden Gründen von der HVE 2009 abgewichen:</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p>Für das vorliegende Planvorhaben stehen Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich für die geplanten Neuversiegelungen nicht zur Verfügung.</p> <p>Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auf einem 800 m² großen Grundstück gemäß HVE 2009 Versiegelungsanteile von insgesamt 88m² durch flächige Gehölzpflanzungen und Umwandlung von Intensivacker in Extensivwiese ausgeglichen werden (siehe Berechnungsbeispiel in der Begründung des Bebauungsplanes). Hierfür werden insgesamt 176m² der Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Da eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der geplanten Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten ist, lässt sich der Umfang von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese innerhalb des Plangebietes nicht weiter erhöhen.</p> <p>Nach teilweisem Ausgleich der geplanten Versiegelung durch flächige Gehölzpflanzungen und Extensivwiese verbleibt auf einem 800 m² großen Grundstück ein zulässiger Versiegelungsanteil von 175 m², der durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist.</p> <p>Gemäß vorliegendem Bebauungsplan sollte dieser Versiegelungsanteil durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. In der HVE 2009 sind unter Punkt 12.5 Orientierungswerte als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfanges für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung, Überschüttung sowie Abgrabung aufgeführt. Aus dem Fehlen von Baumpflanzungen in dieser Auflistung kann nicht geschlussfolgert werden, dass Baumpflanzungen keine geeignete Kompensation für Versiegelung darstellen. Bisher erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine langjährig praktizierte Anrechnung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 25 m² Versiegelung. Diese Annahme geht davon aus, dass mindestens eine Fläche von ca. 5m mal 5m (oder ein Kreis mit 2,8m Radius ab Stammmitte) eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung durch die Erddurchwurzelung sowie durch die Krone eines Laubbaumes erfährt.</p> <p>Die als Ausgleich geplanten Baumpflanzungen sind im vorliegenden Plangebiet deshalb von besonderem naturschutzfachlichem Wert, weil hier bisher keinerlei Baumbestand vorhanden ist und die Fläche an eine ebenfalls kahle Ackerfläche grenzt.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu ausgeführt:</p> <p>Qualitativ haben die geplanten Gehölzpflanzungen positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter z. B. wie folgt:</p> <p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auflockerung des Bodens durch Durchwurzelung - Erhöhung der Bodenfeuchte durch Verschattung und verbessertes Wasseraufnahmevermögen des Bodens und geringer Austrocknung durch Wind - Verbesserung des Bodenlebens - Vermeidung von Bodenerosion durch Wind und Wasser <p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Niederschlagsversickerungsfähigkeit des Bodens <p>Schutzgut Klima, Folgen des Klimawandels, Mensch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minderung der Windgeschwindigkeit durch Gehölze

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p>- Verschattung - Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit bei Trockenheit und Hitze - Verbesserung der lokalen Wasseraufnahmefähigkeit bei Starkregenereignissen - Minderung von Staubbelastigungen der geplanten Wohnnutzung bei Bearbeitung der benachbarten Ackerfläche bei Trockenheit</p> <p>Schutzgut Flora, Fauna - Erhöhung der Artenvielfalt der Flora - Schaffung von Habitaten und Nahrungsangeboten für die Fauna (Avifauna, Insekten, Fledermäuse, Kleinsäuger)</p> <p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild - Schaffung eines ortstypisch eingegrüntes Siedlungsrandes als Übergang zum offenen Landschaftsraum</p> <p>Bei Pflanzung von 1 Laubbaum je 25m² Versiegelung ergeben sich für den Ausgleich von 175 m² Versiegelung 7 zu pflanzende Laubbäume auf einem 800 m² großen Grundstück. Für die fachgerechte Pflanzung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum ist mit Kosten zwischen 350 € und 550€ pro Baum zu rechnen. Bezogen auf ein 800 m² großes Grundstück auf dem zusätzlich zur anzulegenden Heckenpflanzung und Extensivwiese 7 Bäume als Ausgleich für Versiegelung zu pflanzen wären, ergäben sich für die Baumpflanzungen Kosten in Höhe von 2.450 € - 3.850 €.</p> <p>Alternativ kämen auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Betracht. Die Flächenagentur Brandenburg bietet aus dem Flächenpool Kremmen die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland für 5,50 € je 1m² Umwandlungsfläche an, die den Empfehlungen der HVE 2009 entspricht. Bei einem Faktor 1:3 wäre als Ausgleich für 175m² Versiegelung die Umwandlung von 3 mal 175m² = 525 m² Umwandlungsfläche erforderlich. Bei 5,50 €/m² Umwandlungsfläche ergäben sich hieraus Kosten in Höhe von 2.887,50 € für den nicht durch flächige Gehölzpflanzungen und Extensivwiese auf dem Grundstück ausgleichbaren Versiegelungsanteil.</p> <p>Die Kosten für die als Ausgleich geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet entsprechen in etwa den Kosten für die anteiligen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Kremmen. Die naturschutzfachliche Ausgleichswirkung von zu pflanzenden Bäumen im vorliegend vollständig gehölzfreien Plangebiet wäre hier jedoch unvergleichlich höher als der Erwerb eines Flächenanteils aus dem Flächenpool. Deshalb gibt die Gemeinde der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet den Vorzug gegenüber dem Erwerb von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Kremmen.</p> <p>Die durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Anrechnung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 2,5 m² Versiegelung ist aus folgendem Grund unangemessen:</p> <p>Bei der durch die untere Naturschutzbehörde geforderten Anrechnung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 2,5 m² Versiegelung würde sich für ein 800m² großes Grundstück zusätzlich zu den geplanten Gehölz- und Extensivwiesenflächen als Aus-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p>gleich für die verbleibenden 175m² Versiegelung die Pflanzung von 70 Bäumen erforderlich machen. Ein 800 m² großes Baugrundstück würde hierfür nicht ausreichend Platz bieten.</p> <p>Zudem würden sich bei Pflanzkosten von 350 € – 550 € je Baum hieraus zusätzlich zu den Kosten für die flächige Gehölzpflanzung und Extensivwiesenfläche nochmals Kosten in Höhe von 24.500 € – 38.500 € für 1 Baugrundstück ergeben.</p> <p>Verglichen mit den Kosten von 2.887,50 € für die gleiche Kompensationsleistung durch Maßnahmenenerwerb aus dem Flächenpool Kremmen wären die Kosten für 70 Baumpflanzungen unangemessen hoch. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum die ökologische Ausgleichswirkung eines standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaumes lediglich 2,5m² Versiegelung ausgleichen soll. Das entspräche einem Kreis mit einem Radius von 89 cm ab Stammmitte und steht in keinem Verhältnis zu den Größen von Kronen und Wurzelbereich von mittel- oder großkronigen Laubbäumen, die selbst als junge Bäume schon nach kurzer Zeit mindestens einen Radius von 3m und mehr haben.</p> <p>Der vorstehende Abwägungsvorschlag wurde der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit E-Mail vom 17.12.2025 mit Bitte um Prüfung übermittelt. Die hierzu erfolgte Antwort der unteren Naturschutzbehörde wird nachfolgend abwägend berücksichtigt.</p>
<p><u>Antwort der unteren Naturschutzbehörde mit E-Mail vom 19.12.2025 zum vorstehenden Abwägungsvorschlag, welcher der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit E-Mail vom 17.12.2025 mit Bitte um Prüfung übermittelt worden war:</u></p> <p>Zu dem übermittelten Abwägungsvorschlag möchte ich wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Hinsichtlich der Abhandlung der Eingriffsregelung führen Sie in der übermittelten Abwägung aus, dass „begründete Abweichungen“ von der Arbeitshilfe [HVE] möglich seien. Ihrer Begründung für die aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde erhebliche Reduzierung des in den Handlungsempfehlungen der HVE benannten Kompensationsumfangs kann ich naturschutzfachlich nicht folgen. Versiegelungsanteile bis 88m² sollen je Grundstück (800m²) durch flächige Gehölzpflanzungen und Umwandlung von Intensivacker in Extensivwiese kompensiert werden. Dadurch kommt es der vorliegenden Planung nach auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu einem Umfang von 176m², die für Kompensationsmaßnahmen für Versiegelungsanteile bis 88m² in Anspruch genommen werden. Es verbleibt auf einem 800m² Grundstück ein noch zulässiger Versiegelungsanteil von weiteren 175m²,</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt abwägend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt:</u></p> <p>Nachfolgend erfolgt eine Prüfung der Angemessenheit der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht, auch unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen der HVE 2009:</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>flächige Gehölzpflanzung mind. 5m breit mit standortgerechten gebietsheimischen frei wachsenden Sträuchern auf Intensivacker mit Anrechnung zur Kompensation von Versiegelung: 2 m² Gehölzfläche je 1 m² Versiegelung</i> <p>Diese Maßnahme ist in den unter Punkt 12.5 der HVE 2009 aufgeführten Orientierungswerten als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfangs für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung, Überschüttung sowie Abgrabung enthalten und wird daher als angemessen erachtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Extensivwiese auf Intensivacker, vegetationsfreier Fläche und ruderaler Wiese mit Anrechnung zur Kompensation von Versiegelung: 2 m² Extensivwiese je 1 m² Versiegelung</i> <p>Diese Maßnahme ist in den unter Punkt 12.5 der HVE 2009 aufgeführten Orientierungswerten als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfangs für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung, Überschüttung sowie Abgrabung enthalten und wird daher als angemessen erachtet.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>der durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen ist. Kompensationsmaßnahmen sind vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück umzusetzen. Ist dies nicht möglich, so kann die Umsetzung der Maßnahmen im gleichen Naturraum erfolgen. Es ist seitens der unteren Naturschutzbehörde nachvollziehbar, dass mitunter nicht alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück umgesetzt werden können, ohne eine Einschränkung in der Nutzung der künftigen Wohngrundstücke herbeizuführen.</p> <p>Die Festlegung der Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich vorrangig aus den Vorgaben der HVE. Sie geben an, dass für das Planvorhaben keine Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen würden. Die Pflanzung von Bäumen stellt vgl. Seite 34 der HVE keine adäquate Maßnahme zur Kompensation eines flächigen Eingriffs dar. Sie begründen die geplante Abweichung hinsichtlich der Auswahl der Kompensationsmaßnahme damit, dass im Plangebiet bisher kein Baumbestand vorhanden sei. Es wird erneut angemerkt, dass die Pflanzung von Bäumen im Gebiet seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt wird, jedoch die Wirkungsgewichtung der Einzelbaumpflanzung vgl. des flächigen Eingriffs in das Schutzgut Boden im vorliegenden Fall durch den Faktor 1 Baum je 25m² Versiegelung naturschutzfachlich als überdimensioniert zu bewerten ist. In der Argumentation der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde behelfsweise die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer für die Umrechnung / Gewichtung von Baumpflanzungen vgl. zu flächigen Ersatzpflanzungen (Heckenpflanzung) herangezogen. Flächige Ersatzpflanzungen stellen gemäß HVE eine adäquate Ersatzmaßnahme dar. Auch wenn die Baumschutzsatzung im Plangebiet bis zur Rechtskraft des anvisierten Bebauungsplans nicht anzuwenden ist und diese auch nicht für die Ermittlung vom Kompensationsumfang für Versiegelungen konzipiert wurde, so zeigt sie jedoch deutlich, dass die Gewichtung eines Baumes vgl. einer flächigen Maßnahme (Heckenpflanzung) in der Gemeinde Oberkrämer anders zu bewerten ist bzw. bei Aufstellung der Baumschutzsatzung seitens der Gemeinde anders bewertet wurde als Sie es nun für die Aufstellung des Bebauungsplans schreiben (- in Ausnahmefällen kann alternativ zu einer Baumersatzpflanzung 5m² Hecke gepflanzt werden). In Ihren Ausführungen ermitteln Sie durch die beispielhafte, herangezogene Umrechnung der unteren Naturschutzbehörde, dass für die verbleibende</p>	<p><u>- Pflanzung standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger mittel- oder großkroniger Laubbäume einschließlich Obstbäume mit Anrechnung zur Kompensation von Versiegelung:</u> <u>1 standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger großkroniger Laubbaum je 25 m² Versiegelung</u> (Diese Maßnahme ist nicht in den unter Punkt 12.5 der HVE 2009 aufgeführten Orientierungswerten als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfanges für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung, Überschüttung sowie Abgrabung enthalten. Deshalb erfolgt nachfolgend eine Überprüfung der Angemessenheit als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht.</p> <p><u>Überprüfung der Angemessenheit der Anrechnung der Pflanzung von 1 standortgerechten gebietsheimischen hochstämmigen mittel- oder großkronigen Laubbaum je 25m² Versiegelung</u></p> <p>Da Bäume erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und ebenso auch auf alle weiteren Schutzgüter haben, die durch Versiegelung betroffen sind (siehe vorstehende Ausführungen) wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass Bäume auch als Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch geplante Bebauung dienen können, die immer auch mit der Versiegelung von Boden verbunden ist.</p> <p>Im Unterschied zu flächigen Gehölzpflanzungen werden Bäume wesentlich höher und voluminöser und entwickeln so in entsprechend größerem Umfang positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Zudem werden sie auch wesentlich älter als Strauchpflanzungen, sodass die positiven Auswirkungen von Bäumen über sehr lange Zeit erhalten bleiben und sich mit der Zeit verstärken.</p> <p>Grundsätzlich stellt die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg (z. B. Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese im Kremmener Luch) einen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht sinnvollen Ansatz dar. Demnach kämen zur Sicherung angemessener Ausgleichsmaßnahmen Verträge der 4 Grundstückseigentümer mit der Flächenagentur Brandenburg in Betracht. Hieraus würden sich für die Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese im Kremmener Luch Kompensationskosten von 16,50 €/m² Versiegelung ergeben.</p> <p>Hierdurch würde jedoch das Planungsziel der Gemeinde verfehlt werden, wonach im bisher baumfreien Plangebiet, welches an eine ebenfalls baumfreie Ackerfläche grenzt, als naturschutzfachliche Kompensation neben flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiesenflächen auch Laubbaumbestand im Plangebiet entwickelt werden soll.</p> <p>Ausgehend von der durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Anrechnung von 1 Baum je 2,5 m² Versiegelung würden sich jedoch bei 350 € bis 550 € je Baum Ausgleichskosten von 140 bis 220 €/m² Versiegelung ergeben. Das wären etwa die 10-fachen Kosten der Maßnahmen aus dem Flächenpool der Flächenagentur. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mit derartigen Kosten im</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Versiegelungsfläche von 175m² 70 Bäume auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen wären. Wie bereits seitens der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt wurde und Sie auch wissen, sind durch die HVE andere Kompensationsmaßnahmen für flächige Eingriffe als Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, sodass bei weitem nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Pflanzung von 70 Bäumen durch die untere Naturschutzbehörde als adäquate Maßnahme für die Versiegelung von 175m² vorgeschlagen wurde. Viel mehr ist zu prüfen, ob anstelle dessen nicht anteilig Kompensationsmaßnahmen z.B. auf Gemeinde-eigenen Flächen umsetzbar sind oder alternativ über einen externen Dienstleister übernommen werden können. Die von Ihnen angeführte Möglichkeit der Kompensation über die Flächenagentur stellt einen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht sinnvollen Ansatz dar. In diesem Zusammenhang ist weiterhin anzumerken, dass für die Bewertung der naturschutzfachlichen Wertigkeit von Maßnahmen nicht ausschließlich ein Vergleich der entstehenden Kosten herangezogen werden sollte. Ihr Vergleich zwischen den zu pflanzenden Bäumen (hier 7 Bäume je 800m²) und einer extensivierenden Maßnahme zeigt, dass in diesem Beispiel die Wirkfläche bei der Extensivierung mit 525m² größer ist als bei dem von Ihnen angenommenen Ausgleichsfaktor für die Baumpflanzungen mit 175m². Dies sollte, insbesondere auch weil es sich um einen flächigen Eingriff handelt, ebenso berücksichtigt werden.</p> <p>Um Baumpflanzungen im Plangebiet zu festigen bzw. hinsichtlich ihrer Bedeutung und positiven Auswirkungen zu fördern, wird empfohlen eine Anzahl an Baumpflanzungen pro Grundstück in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Diese Baumpflanzungen können auch gerne anteilig in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden, jedoch nicht in dem bisher von Ihnen verwendeten Faktor.</p>	<p>vorliegenden Bebauungsplangebiet würde dem Abwägungsgebot gemäß §1 Abs. 7 BauGB widersprechen. ((7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.)</p> <p>Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Anrechnung von 1 Baum je 2,5 m² Versiegelung kann in Bezug auf die naturschutzfachliche Kompensationswirkung von standortgerechten gebietsheimischen Laubbäumen nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Da in der HVE 2009 für zu pflanzende Bäume keine Orientierungswerte als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfanges für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung gegeben werden, wurde nach anderen Quellen gesucht, die hierfür eine Orientierung geben können.</p> <p>In einem Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Landratsamtes Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom Januar 2020 (Anlage) werden als mögliche Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen u. a. das Pflanzen von Obstbäumen und Pflanzen von heimischen Laubbäumen aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die hier gegebene Orientierung für die Quantifizierung des Ausgleichs nach dem Naturschutzrecht die kompensatorischen Anforderung erfüllt.</p> <p>Aus der im o. g. Handblatt angegebenen Berechnungsvorschrift ergeben sich folgende Verhältnisse von zu pflanzenden Bäumen je Größe der Versiegelungsfläche:</p> <p><u>Obstbäume auf bisheriger Ackerfläche:</u> Faktor 0,02 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 50 m² versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum</p> <p><u>Obstbäume auf bisherigem Grünland:</u> Faktor 0,023 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 43,48 m² versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum</p> <p><u>Laubbäume auf bisheriger Ackerfläche:</u> Faktor 0,026 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 38,46 m² versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum</p> <p><u>Laubbäume auf bisherigem Grünland:</u> Faktor 0,031 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 32,26m² versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum</p> <p>Im hier vorliegenden Plangebiet sind gemäß vorliegender Biotoptypenkartierung die Biotoptypen <i>intensiv genutzte Lehmäcker, Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, vegetationsfreie und</i> -</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p><i>arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat</i> (Zufahrtflächen) und zu einem kleinen Teil <i>Scher-rasen</i> vorhanden.</p> <p>Dem entsprechend würden sich, je nach konkretem Standort im Plangebiet, gemäß dem Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Landratsamtes Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom Januar 2020 (Anlage) für den Anteil der geplanten Versiegelung, der durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden soll, 1 Baum je 32,26m² versiegelter Fläche bis 1 Baum je 50 m² versiegelter Fläche ergeben.</p> <p>Zu den auszuführenden Pflanzungen wird im Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Landratsamtes Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom Januar 2020 (Anlage) ausgeführt:</p> <p>2. Obstbäume <i>An Obstbäumen können Äpfel, Birnen und Steinobst gepflanzt werden. Eine Auswahl der Sorten zeigt der Flyer „Streuobst in der Kulturlandschaft“. Zu verwenden sind Hochstämme, die 2-3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe (Skizze A), veredelt auf einer Sämlingsunterlage (erhältlich in Markenbaumschulen). Der Pflanzverband ist 10x10 Meter oder größer zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte.</i></p> <p>3. Laubbäume <i>Zu pflanzen sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume. Eine Liste aller möglichen Arten finden Sie im Flyer „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“. Zu verwenden sind Hochstämme, die mind. 3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe (Skizze A), aus einem Sämling gezogen (erhältlich in Markenbaumschulen). Als Pflanzgröße ist mind. 14 -16 cm (Umfang bei 1m Höhe), mit Ballen, zu verwenden. Veredelungen oder Zierformen dürfen nicht verwendet werden. Der Pflanzverband ist 10x10 Meter oder größer zu wählen. Bei der Eingrünung von Gebäuden (Minimierung) können Stammbüsche statt Hochstämme verwendet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.</i></p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes ist für die als Ausgleich zu pflanzenden Bäume bisher folgende Festsetzung geplant:</p> <p>7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB) <i>Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung sind auf dem betreffenden Baugrundstück Laubbäume wie folgt zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m² versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück: 1 standortgerechter gebietsheimischer <u>mittel- oder großkroniger</u> Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm).

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	<p><i>Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.</i></p> <p>Die vorliegend geplanten Festsetzung bleibt bezüglich des erforderlichen Stammumfanges (12-14 cm) geringfügig hinter den Anforderungen des Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Landratsamtes Heilbronn (<i>mind. 14 -16 cm Umfang bei 1m Höhe</i>), zurück. Wegen des lehmigen Bodens im Plangebiet, der durch langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark verdichtet ist, haben kleiner Bäume hier jedoch bessere Entwicklungschancen als größere Bäume. Deshalb wurde hier der geringere Stammumfang (12-14 cm) gewählt.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung von 1 standortgerechten gebietsheimischen Laubbaum <i>je angefangene 25m² versiegelter Fläche</i> geht die geplante Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplan jedoch erheblich über die Anforderungen des Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Landratsamtes Heilbronn hinaus. Hierdurch wird der geforderte geringere Stammumfang ausgeglichen.</p> <p>Es wird ebenfalls kein Mindestpflanzabstand der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken nicht zusätzlich einzuschränken.</p> <p>Um die beabsichtigte naturschutzfachliche kompensatorische Wirkung der zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, kommt es insbesondere auf die Größen der Kronen- und Wurzelbereiche der zu pflanzenden Bäume an. Aus diesem Grund wird die geplante Festsetzung gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass <u>nur großkronige</u> und keine mittelkronigen Bäume als Ausgleich zu pflanzen sind.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes / Umweltbericht unter U1.b)6.2.4 werden Auszüge aus der Anlage 1 des Erlasses „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) wiedergegeben, die ausschließlich die zu verwendenden großkronigen Bäume enthalten.</p> <p>Ergänzend wird ebenfalls in die Festsetzung aufgenommen: <u>Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</u></p>
<p><i>Artenschutz/Gehölzschutz</i></p> <p>Grundsätzlich gilt es, den allgemeinen und besonderen Artenschutz sowie den Gehölzschutz nach § 39 und § 44 BNatSchG im Rahmen der Planung, spätestens jedoch auf Baugenehmigungsebene, zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Belange haben in der Aufstellung der Unterlagen ausreichend Beachtung gefunden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund natürli-</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt wird, ist im Plangebiet bisher kein Gehölzbestand vorhanden.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>cher, dynamischer Entwicklungen eine artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird erneut auf Bauantragsebene betrachtet und geprüft.</p> <p>Die textliche Festsetzung 7.4 (vgl. S. 56) „Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 St. Je lfd. m vorhanden sind.“ Gilt nach S. 26 ebenfalls als erfüllt, „wenn die gesamte Zaununterkante einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberkante hat.“ Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es begrüßenswert, wenn die textliche Festsetzung einen durchgehenden Durchschlupf von einer Mindesthöhe von 10 cm zwischen Boden und Zaununterkante fordert.</p> <p>Bzgl. des Gehölzschutzes wird darauf hingewiesen, dass bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans Entscheidungen über Gehölzentnahmen (Bäume, Sträucher, Hecken sowie für flächigen Jungaufwuchs) durch die untere Naturschutzbehörde zu treffen sind. Sofern Maßnahmen zur Entfernung zukünftig notwendig sind und angestrebt werden, sind diese vorab zu beantragen.</p> <p>Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.</p>	
<p>6. Belange des FB Mobilität und Verkehr Hinweise 6.1. FD Mobilität und Verkehrslenkung, Straßenverkehrsbehörde Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Das „Wohngebiet Hauptstraße“ liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes, welches durch die innerörtliche Hauptstraße erschlossen ist. Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Eine Änderung der Verkehrsorganisation ist gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen nicht beabsichtigt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>- Übernahme in die Planbegründung Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Mobilität und Verkehr, Straßenverkehrsbehörde, Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, - ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, - ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat. <p>Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p>	

Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH)

(Nr. lt. Liste TÖB 40

Schreiben vom 03.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>in Beantwortung Ihres E-Mail-Schreibens vom 23.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Wohngebiet Hauptstraße“ der Gemeinde Oberkrämer bestehen. Im Randbereich des Plangebietes ist die Trinkwasserversorgung über eine öffentliche Trinkwasserleitung entlang der Hauptstraße möglich. Die Trinkwasseranschlüsse können auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden.</p> <p>Für Fragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme in die Planbegründung <p>Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p>

Zweckverband Kremmen

(Nr. lt. Liste TÖB 53

Schreiben vom 27.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 haben Sie mir den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ der Gemeinde Oberkrämer zur Stellungnahme übersandt. Zu dem Vorentwurf wird wie folgt Stellung genommen: 1. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht. 2. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet und somit für die Grundstücke im zukünftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen. 3. Der Schmutzwasser-Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich zu unterzeichnen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>- Übernahme in die Planbegründung Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.</p>

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bauungsplanes liegen keine Stellungnahmen vor.

Anlage

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr



Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Wann und warum ist ein Ausgleich / Kompensation notwendig?

Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind sie innerhalb einer angemessenen Frist auszugleichen (§§ 13 – 15 Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe sind alle Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Was ist der Unterschied zu einer Eingrünung / Minimierung?

Die Eingrünung dient der Einbindung des Vorhabens in die Umgebung. Dies kann unter Umständen auch mit einzelnen Gehölzen ausreichend sein. Dann ist der Ausgleich jedoch zusätzlich zu erbringen. Die Eingrünung kann auch als Ausgleich angerechnet werden, wenn sie den Mindestanforderungen eines Ausgleichs entspricht

Welche Möglichkeiten des Ausgleichs gibt es?

Als Ausgleich kann folgendes in Frage kommen:

1. Pflanzen einer Feldhecke
2. Pflanzen von Obstbäumen
3. Pflanzen von heimischen Laubbäumen
4. Anlegen eines Blühstreifens/Dauerbrache
5. Anlegen einer extensiven Blumenwiese
6. Bau einer Trockenmauer
7. Entsiegelung von Flächen
8. Anlegen eines Teichs/Feuchtbiotops
9. Anlegen eines Reptilienbiotops
10. Weitere Maßnahmen auf Grundlage der Ökokontoverordnung (E/A- Bilanzierung)

Wie sehen die Ausgleichsmaßnahmen im Detail aus?

Mindestanforderungen an die Ausgleichsmaßnahmen:

1. Freiwachsende gebietsheimische Feldhecke

Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze (keine Zierformen), in der Pflanzgröße (mind. 2 x verschult) 60-100 cm (erhältlich in Markenbaumschulen).

Gepflanzt wird mind. 3-reihig im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mit mind. 5 versch. Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück (Skizze B).

Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Eine Liste aller möglichen Arten finden Sie im Flyer „*Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn*“. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen nachzupflanzen, die fachgerechte Heckenpflege ist im Flyer „*Lebensraum Feldhecke*“ beschrieben.

2. Obstbäume

An Obstbäumen können Äpfel, Birnen und Steinobst gepflanzt werden. Eine Auswahl der Sorten zeigt der Flyer „*Streuobst in der Kulturlandschaft*“. Zu verwenden sind Hochstämme, die 2-3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe (Skizze A), veredelt auf einer Sämlingsunterlage (erhältlich in Markenbaumschulen).

Der Pflanzverband ist 10x10 Meter oder größer zu wählen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte.

3. Laubbäume

Zu pflanzen sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume. Eine Liste aller möglichen Arten finden Sie im Flyer „*Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn*“. Zu verwenden sind Hochstämme, die mind. 3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe (Skizze A), aus einem Sämling gezogen (erhältlich in Markenbaumschulen). Als Pflanzgröße ist mind. 14 -16 cm (Umfang bei 1m Höhe), mit Ballen, zu verwenden. Veredelungen oder Zierformen dürfen nicht verwendet werden.

Der Pflanzverband ist 10x10 Meter oder größer zu wählen. Bei der Eingrünung von Gebäuden (Minimierung) können Stammbüsche statt Hochstämme verwendet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

4. Blühstreifen

Zu verwenden sind Saatgutmischungen gebietsheimischer Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten (VWW) – Regiosaaten SD11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland). Die Auswahl der Mischung erfolgt nach Absprache mit der Naturschutzbehörde.

Die Breite beträgt mind. 6 Meter. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, eine Düngung ist nicht zulässig. Als Pflege erfolgt im Jahr der Ansaat nach Vorgabe des Saatgutherstellers, danach ist das Mähen/Mulchen Ende Februar/ Anfang März und ein Umbruch und Neueinsaat alle fünf Jahre notwendig.

5. Blumenwiese

Zu verwenden sind Saatgutmischungen gebietsheimischer Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten (VWW) – Regiosaaten SD11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland). Die Auswahl der Mischung erfolgt nach Absprache mit der Naturschutzbehörde.

Die Breite beträgt mind. 6 Meter. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, eine Düngung ist nicht zulässig. Als Pflege erfolgt im Jahr der Ansaat nach Vorgabe des Saatgutherstellers. Danach sind jährlich zwei Schnitte (2 x Mahd mit abräumen) ab dem 15. Juni notwendig

6. Trockenmauer

Trockenmauersanierungen oder –reparaturen können an geeigneten Standorten als Ausgleich anerkannt werden. Ein Neubau ist nur in Ausnahmefällen möglich. Der Bau der Mauer muss fachgerecht, trocken (d.h. ohne Mörtel, Beton usw.) und mit der entsprechenden Hin-

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

termauerung erfolgen. Weitere Informationen finden sie im Flyer „*Trockenmauern im Landkreis Heilbronn*“. Zu verwenden sind landschaftstypische Steine (Muschelkalk oder Keuper-sandstein) mit einer Kantenlänge von max. 50 cm.

Eine Fotodokumentation der Herstellung ist anzufertigen (Fundament und Hintermauerung sind zu dokumentieren). Die Mauer ist dauerhaft zu erhalten und von Gehölzbewuchs freizuhalten.

7. Entsiegelung

Die Entsiegelung von bislang versiegelten Flächen (z.B. Gebäude, Silo, Pflaster- oder Asphaltflächen) kann als Ausgleich anerkannt werden. Bei der Entsiegelung müssen alle Fremdstoffe restlos entfernt werden. Der Boden ist zu lockern und Mutterboden aufzutragen. Die entsiegelte Fläche kann als Acker oder Blumenwiese verwendet werden.

8. Teich/ Feuchtbiotop

Das Anlegen von Teichen oder Feuchtbiotopen erfolgt nach individueller Absprache mit der Naturschutzbehörde. Es sollen dabei Kleingewässer mit Naturabdichtung in geeigneter Lage entstehen.

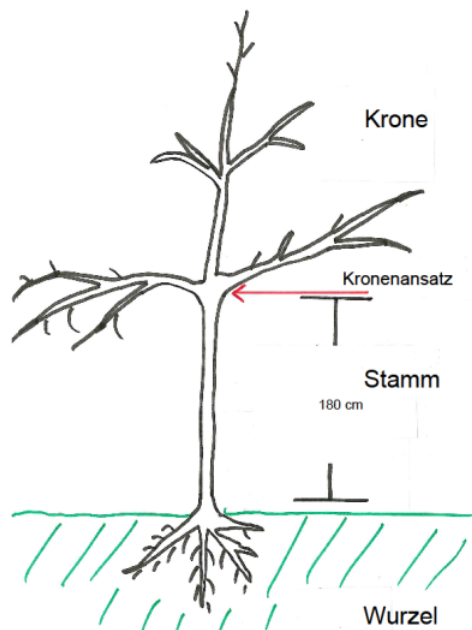
9. Reptilienbiotop

Die Neuanlage von Reptilienbiotopen erfolgt nach individueller Absprache mit der Naturschutzbehörde.

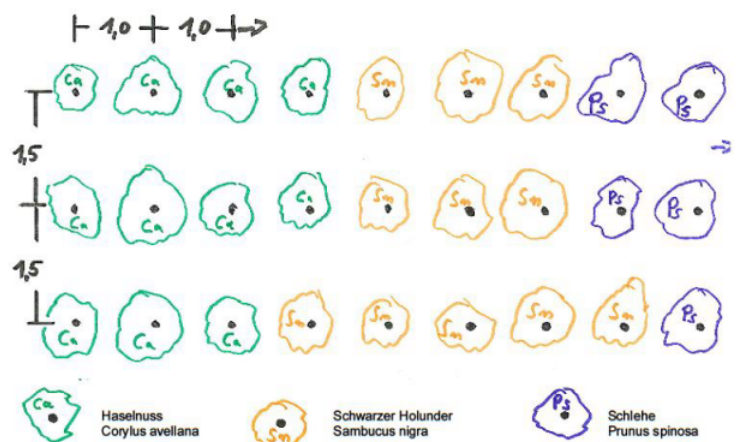
10. Maßnahmen auf Grundlage der Ökokontoverordnung

Neben den hier aufgeführten Maßnahmen können weitere Maßnahmen als Ausgleich anerkannt werden. Diese müssen der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg entsprechen und mit der Naturschutzbehörde individuell abgesprochen werden.

Skizze A:
Pflanzung eines Hochstammes



Skizze B:
Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke



Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen für kleinere Bebauungen

Über die in der Tabelle dargestellten Multiplikatoren lässt sich der Eingriff in den naturschutzrechtlichen Ausgleich umrechnen.

Ausgleich ¹⁾		Flächenzustand vor der Bebauung			
		Teilversiegelt ²⁾	Acker	Grünland ³⁾	Wiese ⁴⁾
Freiwachsende Feldhecke	auf Acker	0,071	0,786	0,929	1,428
	auf Grünland	0,125	1,375	1,625	2,5
Obstbäume	auf Wiese/Grünland	0,0018	0,02	0,023	0,036
Laubbäume	auf Wiese/Grünland	0,0024	0,026	0,031	0,048
Blühstreifen	auf Acker	0,063	0,688	0,813	1,25
Blumenwiese	auf Acker	0,077	0,846	1	1,538
Trockenmauer		0,0022	0,0244	0,0289	0,0444
Entsiegelung	in Acker	0,04	0,44	0,52	0,8
	in Wiese	0,029	0,324	0,382	0,588
Teich		Einzelbeurteilung			
Reptilienbiotop		Einzelbeurteilung			

Einheit: Versiegelungsfläche in m² x angegebener Faktor

Ergebnis: Fläche in m² oder Anzahl der zu pflanzenden Bäume

Beispiel 1:

Eingriff: Geplante Versiegelung von 100 m² Ackerfläche
 Ausgleich: Pflanzung einer Feldhecke auf einem Acker
 Berechnung: 100 m² Acker x 0,786 = 78,6 m²

Als Ausgleich sind also 79 m² Feldhecke zu pflanzen. Die Endbreite der Feldhecke wird mit 6 Meter angenommen (3 m Pflanzbreite und beidseitig 1,5 m Überhang und Saum). Die Länge der Hecke ergibt sich aus: 79 m²: 6 m = 13,1 m. In diesem Fall wäre eine dreireihige Feldhecke mit 13 m Länge zu pflanzen. Sollte die Breite der verfügbaren Fläche nicht ausreichen, verlängert sich die Feldhecke entsprechend. Auch sind breitere Feldhecken möglich, durch die Pflanzung von mehr als drei Reihen.

Beispiel 2:

Eingriff: Geplante Versiegelung von 100 m² Ackerfläche
 Ausgleich: Pflanzung von Obstbäumen
 Berechnung: 100 m² Acker x 0,02 = 2 Stück.
 Es sind also zwei Obstbäume zu pflanzen.

Beispiel 3:

Eingriff: Geplante Versiegelung von 100 m² Grünland
 Ausgleich: Einsaat einer Blumenwiese
 Berechnung: 100 m² Grünland x 1,0 = 100 m².
 Es sind also 100 m² Blumenwiese anzulegen.

Beispiel 4:

Eingriff: Geplante Versiegelung von 100 m² Grünland
 Ausgleich: Sanierung einer Trockenmauer
 Berechnung: 100 m² Grünland x 0,0289 = 2,89 m².
 Es sind also 3 m² Trockenmauer zu sanieren.

1) Nicht für vollversiegelte Flächen, die bereits ausgeglichen sind, wie z.B.: Gebäude, Hofflächen, Zufahrten, Parkplätze, etc.

2) Z.B. Rasengittersteine oder Schotterflächen, die bereits ausgeglichen sind.

3) Hoher Anteil an Gräsern, intensiv bewirtschaftet, gedüngt, 3-6 x jährlich gemäht

4) Hoher Anteil an Kräutern, extensiv bewirtschaftet, 1-2x jährlich gemäht