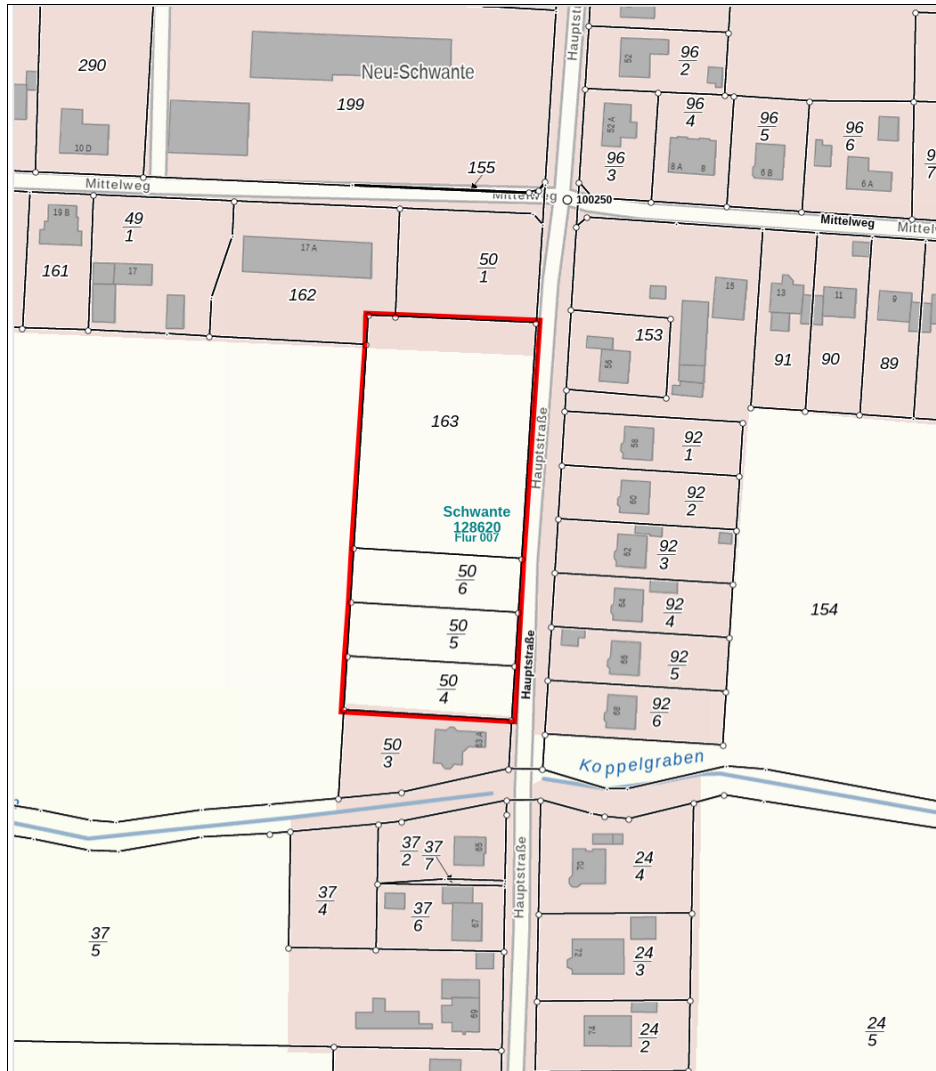




Gemeinde Oberkrämer

# Bebauungsplan Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante



**Begründung  
Umweltbericht  
Fachbeitrag Artenschutz  
Festsetzungen**



**Entwurf**  
Februar 2026

**Gemeinde Oberkrämer** Gemeindeverwaltung  
 Perwenitzer Weg 2  
 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur  
 Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur  
 Planungsbüro Ludewig,  
 Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
 Tel.: 03303 502916  
 Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

**Plangrundlage:** Dipl.-Ing. Silke Fischer, ÖbVI  
 Berliner Straße 33  
 16515 Oranienburg

**Fotos:** Planungsbüro Ludewig 2024, 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>8</b>
1.1 Lage in der Region	8
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	9
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	10
<b>2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren</b>	<b>11</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis	11
2.2 Planverfahren, Umweltprüfung	11
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>11</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	11
3.2 Regionalplanung	14
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	14
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	15
<b>4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>15</b>
4.1 Flächennutzungsplan	15
4.2 Darstellungen des Landschaftsplans	17
4.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	17
<b>5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>18</b>
5.1 Übersicht Bestand	18
5.2 Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung - Fotodarstellung	18
<b>6. Erschließung</b>	<b>20</b>
6.1 Straßenseitige Erschließung	20
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	20
6.3 Ruhender Verkehr	20
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung	20
6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	21
6.6 Abfallentsorgung	23

<b>7.</b>	<b>Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>24</b>
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	24
7.2	Planungsalternativen	25
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	25
7.2.2	Planungsalternativen weitere Wohngebietskategorien	25
7.2.3	Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	26
<b>8.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>26</b>
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	26
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	27
8.2.1	Grundflächenzahl	27
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	28
8.3	Geschossfläche	28
8.4	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
8.4.1	Bauweise	29
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	29
8.5	Mindestgrundstücksgröße	30
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30
8.7	Niederschlagsentwässerung	31
8.8	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
8.8.1	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	31
8.8.2	Maßnahmen zum Artenschutz	32
8.9	Nachrichtliche Übernahmen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung)	32
8.10	Hinweis zum Immissionsschutz	32
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>33</b>
11.1	Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	33
11.2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich	34
11.2.1	Vorbemerkungen	34
11.2.2	Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes	34
11.2.3	Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet	34
<b>Umweltprüfung</b>		<b>36</b>
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren		36
<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>		<b>38</b>
<b>U1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>38</b>
<b>U1.a)</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>38</b>
<b>U1.b)</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</b>	<b>38</b>
<b>U1.b)1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>38</b>
U1.b)1.1	Raumordnung und Landesplanung	38
U1.b)1.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	38
U1.b)1.1.2	Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	38
U1.b)1.2	Regionalplanung	41
U1.b)1.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	41
U1.b)1.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	41
<b>U1.b)2.</b>	<b>Kommunale Bauleitplanung und Landschaftsplanung</b>	<b>42</b>
U1.b)2.1	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan - Fachgesetze und Fachpläne	42
U1.b)2.2	Flächennutzungsplan	42
U1.b)2.3	Landschaftsplan	43
U1.b)2.4	Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	43

<b>U1.b)3.</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>43</b>
U1.b)3.1	Rechtliche Grundlagen	43
U1.b)3.2	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	43
U1.b)3.3	Schutzgebiete nach nationalem Recht	43
<b>U1.b)4.</b>	<b>Biotopschutz</b>	<b>44</b>
U1.b)4.1.	Fachgesetze	44
U1.b)4.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	44
<b>U1.b)5.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>45</b>
U1.b)5.1	Fachgesetze	45
U1.b)5.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	45
<b>U1.b)6.</b>	<b>Eingriff nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>45</b>
U1.b)6.1	Fachgesetze	45
U1.b)6.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	45
U1.b)6.2.1	Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	45
U1.b)6.2.2	Ermittlung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	46
U1.b)6.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	46
U1.b)6.2.4	Zu verwendende Gehölzarten für die Ausgleichspflanzungen	48
U1.b)6.2.5	Bilanzierung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	49
U1.b)6.2.6	Qualitative Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen	51
U1.b)6.2.7	Begründung des geplanten teilweisen Ausgleichs durch die Pflanzung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, großkronigen Laubbaum je 25 m <sup>2</sup> Versiegelung abweichend von den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009)	51
<b>U1.b)7.</b>	<b>Trinkwasserschutz, Gewässerschutz</b>	<b>53</b>
U1.b)7.1	Fachgesetze	53
U1.b)7.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	54
<b>U1.b)8.</b>	<b>Bodenverunreinigungen, Altlasten</b>	<b>55</b>
U1.b)8.1	Fachgesetze und Fachpläne	55
U1.b)8.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
<b>U1.b)9.</b>	<b>Munitionsbergung, Bergbau</b>	<b>56</b>
U1.b)9.1	Fachgesetze Munitionsbergung	56
U1.b)9.2	Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	56
U1.b)9.3	Fachgesetze Bergbau	56
U1.b)9.4	Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	56
<b>U1.b)10.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>56</b>
U1.b)10.1	Fachgesetze	56
U1.b)10.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	56
<b>U1.b)11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>57</b>
U1.b)11.1	Fachgesetze und Anforderungen	57
U1.b) 11.2	Anforderungen zum Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete	57
U1.b) 11.3	Anlagenlärm	57
U1.b) 11.4	Verkehrslärm	58
U1.b)11.5	Landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube	..58
U1.b)11.6	Klimaschutz	59
<b>U1.b)12.</b>	<b>Störfallrelevanz</b>	<b>59</b>
U1.b)12.1	Fachgesetze	59
U1.b)12.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	59
<b>U1.b)13.</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB</b>	<b>60</b>
U1.b)13.1	Fachgesetze	60
U1.b)13.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	60
<b>U2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>60</b>
<b>U2.a)</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann</b>	<b>60</b>

<b>U2.a)1.</b>	<b>Schutzgüter Boden und Fläche</b>	<b>60</b>
U2.a)1.1	Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe	60
U2.a)1.3	Schutzgut Fläche	61
<b>U2.a)2.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>61</b>
<b>U2.a)3.</b>	<b>Schutzgut Klima, Luft</b>	<b>61</b>
<b>U2.a)4.</b>	<b>Bestand Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund</b>	<b>62</b>
U2.a)4.1	Biotopverbund	62
U2.a) 4.2	Biototypenkartierung, Biotopschutz	64
U2.a) 4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	64
U2.a) 4.2.2	Fotodarstellung der Biotope im Plangebiet	64
U2.a) 4.2.3	Biototypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	65
U2.a) 4.2.4	Biototypenbewertung	66
U2.a)4.5	Biotopschutz, Biodiversität	66
<b>U2.a)5.</b>	<b>Schutzgut Flora, Baumschutz</b>	<b>66</b>
<b>U2.a)6.</b>	<b>Schutzgut Fauna, Artenschutz</b>	<b>66</b>
<b>U2.a)7.</b>	<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>67</b>
<b>U2.a)8.</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>67</b>
<b>U2.a)9.</b>	<b>Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau</b>	<b>67</b>
<b>U2.a)10.</b>	<b>Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr</b>	<b>68</b>
<b>U2.a)11.</b>	<b>Schutzgut Mensch - Verkehr</b>	<b>68</b>
<b>U2.a)12.</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>68</b>
<b>U2.a)13.</b>	<b>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann</b>	<b>68</b>
<b>U2.b)</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i</b>	<b>68</b>
<b>U2.b)0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>68</b>
<b>U2.b)1.</b>	<b>Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>69</b>
U2.b)1.1	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	69
U2.b)1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	71
U2.b)1.3	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	71
U2.b)1.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen	72
<b>U2.b)2.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>73</b>
<b>U2.b)3.</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	<b>73</b>
<b>U2.b)4.</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	<b>74</b>
<b>U2.b)5.</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	<b>74</b>
<b>U2.c)</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase und Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen</b>	<b>74</b>
<b>U2.c)1.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen</b>	<b>74</b>

<b>U2.c)2.</b>	<b>Maßnahmen zum Gehölzschutz</b>	<b>75</b>
<b>U2.c)3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG</b>	<b>75</b>
<b>U2.c)4.</b>	<b>Maßnahmen zum Immissionsschutz</b>	<b>75</b>
<b>U2.c)5.</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz</b>	<b>75</b>
<b>U2.c)6.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen durch Kampfmittel</b>	<b>76</b>
<b>U2.c)7.</b>	<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	<b>76</b>
<b>U2.c)8.</b>	<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</b>	<b>76</b>
<b>U2.d)</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>76</b>
<b>U2.d)1</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>76</b>
U2.d)1.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	76
U2.d)1.2	Planungsalternativen weitere Wohngebietskategorien	77
U2.d)1.3	Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	77
<b>U2.d) 2.</b>	<b>Angabe der wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsalternative</b>	<b>77</b>
<b>U2.e)</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle</b>	<b>78</b>
<b>U3</b>	<b>Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht</b>	<b>78</b>
<b>U3.a)</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>78</b>
U3.a)1	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	78
U3.a)2	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden	78
U3.a)3	Methoden und technische Verfahren, die für die Verkehrszählung in der Hauptstraße angewendet wurden	79
U3.a)4	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	79
<b>U3b)</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt</b>	<b>79</b>
<b>U3c)</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes</b>	<b>80</b>
<b>U3d)</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b>	<b>82</b>
<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>	<b>84</b>
<b>A 1.</b>	<b>Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung</b>	<b>84</b>
<b>A.2.</b>	<b>Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen</b>	<b>85</b>
A 2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	85
A 2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	85


<b>A 3</b>	<b>Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können</b>	<b>86</b>
A 3.0	Vorbemerkungen	86
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	86
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	86
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	86
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	86
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	87
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	87
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	87
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	87
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	87
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse	87
A 3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	87
<b>A 4</b>	<b>Erfassungen geschützter Arten</b>	<b>88</b>
A 4.1	Erfassungsprotokolle	88
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	89
<b>A 5.</b>	<b>Avifauna</b>	<b>90</b>
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	90
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlen- und Nischenbrüter	90
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	90
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	90
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	90
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	90
A 5.4	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	91
A 5.5	Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna	91
A 5.5.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	91
A 5.5.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	91
A 5.5.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	91
A 5.6	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	91
<b>A 6.</b>	<b>Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)</b>	<b>91</b>
<b>A 7</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>92</b>
A 7.1	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	92
A 7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse	92
<b>A 8</b>	<b>Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten</b>	<b>92</b>
A 8.1	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	92
A 8.2	Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme	92
<b>A 9</b>	<b>Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG</b>	<b>92</b>
<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>		<b>93</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 89/2025 „Wohngebiet Hauptstraße“ OT Schwante</b>		<b>95</b>
	Textliche Festsetzungen	95
	Planzeichnung (Verkleinerung)	97
	Planzeichenerklärung	98
<b>Anlage</b>		<b>99</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	99
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	104



## 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

### Ausschnitt topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes

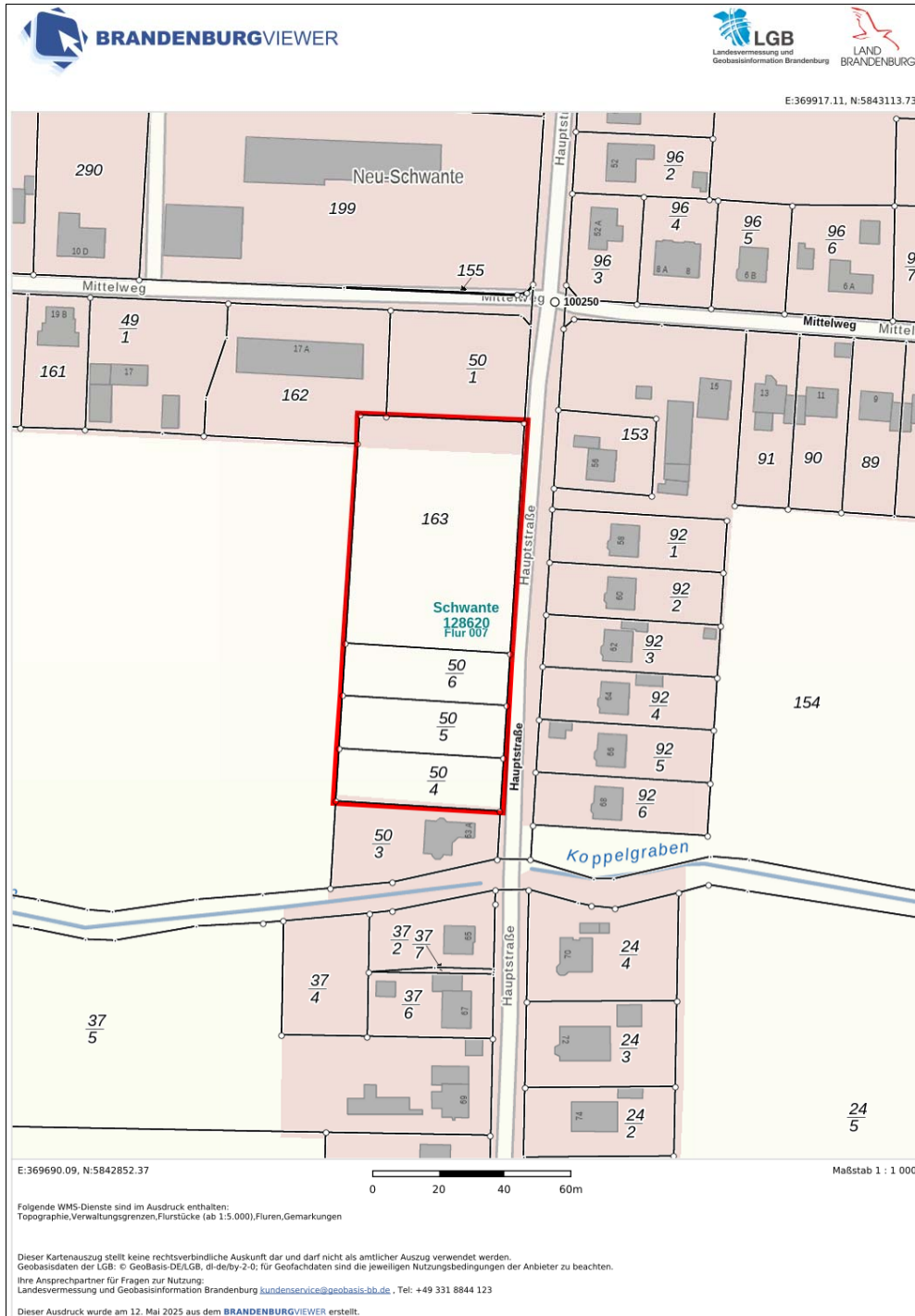


 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Neu-Schwante, das zum OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer gehört. Es umfasst eine bisher unbebaute Fläche westlich der Hauptstraße, südlich des Mittelweges.

### 1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

#### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/4, 50/5, 50/6 und 163 der Flur 007 der Gemarkung Schwante, gelegen in 16727 Oberkrämer, OT Schwante, westlich der Hauptstraße zwischen Mittelweg und Koppelgraben. Es hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Hauptstraße, auf deren gegenüber liegender Straßenseite sich Einfamilienwohnhäuser befinden,
- im Süden durch das Grundstück Hauptstraße 63a, das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist,
- im Norden durch ein unbebautes Grundstück mit Ruderalflur sowie das Grundstück Mittelweg 17a, das mit einem Gebäude bebaut ist, welches für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften genutzt wird,
- im Westen durch Ackerfläche.

## **2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren**

---

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis**

---

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet zu ermöglichen und zugleich als Ausgleich für die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft eine naturräumliche Aufwertung im Plangebiet, insbesondere durch Gehölzpflanzungen, zu erreichen.

Zur Entwicklung einer ortsüblichen Bebauungsdichte und Siedlungsstruktur im Plangebiet sind hierfür insbesondere folgende Festsetzungen geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,2
- maximal 2 Vollgeschosse
- 700m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße
- maximal eine WE je Baugrundstück, nur untergeordnete Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet einschließlich einer naturräumlichen Aufwertung durch Gehölzpflanzungen als naturschutzfachlichen Ausgleich zu gewährleisten.

Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

### **2.2 Planverfahren, Umweltprüfung**

---

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

Wesentliche Umweltinformationen für das Plangebiet, die bereits verfügbar sind, sind in dieser Begründung dargestellt.

## **3. Übergeordnete Planung**

---

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

---

#### **3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung**

---

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

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

---

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

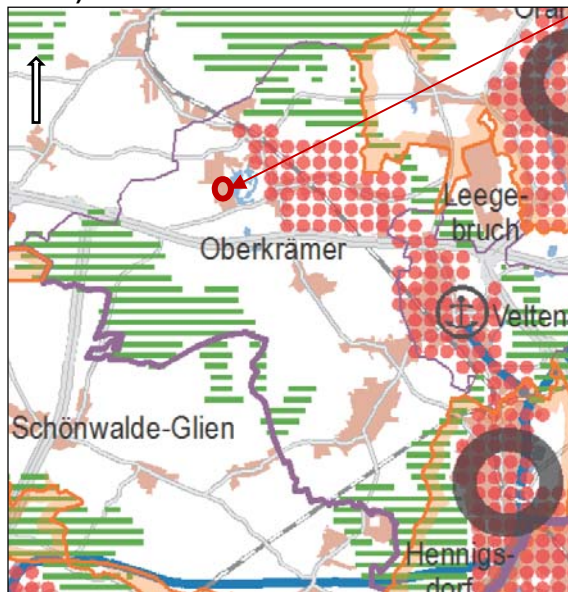
- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Standort des Planvorhabens liegt außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1.

Im Darstellungsmaßstab des LEP HR ist das Plangebiet Bestandteil des bestehenden Siedlungsgebietes von Neu Schwante.

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



### Standort Planvorhaben

#### Festlegungen



Mittelzentrum  
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung  
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund  
Z 6.2

#### Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

#### Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

#### Entwicklungachsen

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

- **Siedlungsentwicklung**

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

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

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

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

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

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

#### Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

#### Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

(...)

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

**Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:**

Das geplante Wohngebiet liegt im Darstellungsmaßstab des LEP HR innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Es ist durch die innerörtliche Hauptstraße erschlossen, sodass keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes erforderlich sind.

An der Hauptstraße befindet sich, direkt nördlich des Plangebietes, eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie 812, die innerhalb des Gemeindegebietes von Oberkrämer verkehrt und auch als Schulbus genutzt wird.

In den Ortsteilen Schwante und Vehlefanz sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Bürgerhaus) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden.

Die Ziele und Grundsätze stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

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

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

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

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

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

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

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

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

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

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

**Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:**

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke an einer innerörtlichen Straße im Siedlungsgebiet, die lediglich wegen ihrer Länge von mehr als 50m dem Außenbereich zugerechnet wird.

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

Mit der vorliegenden Planung werden nur Biotope geringer Wertigkeit in Anspruch genommen und die auf Grund der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Freiraumverbundes. **Ziel 6.2 LEP HR** steht ebenfalls nicht entgegen.

Das Ziel und die Grundsätze der Freiraumentwicklung stehen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

**Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

**Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz.

Die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers wird, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet mindern die Windgeschwindigkeit, verbessern die Verschattung und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und wirken der Austrocknung des Bodens bei starker Sonneneinstrahlung entgegen.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes und weitere einschlägige gesetzliche Regelungen zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze des Klimaschutzes und der Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels** in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

**Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 waren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer bereits berücksichtigt worden. Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. (siehe unter 4.1.)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin** teilte Schreiben vom 26.10.2025 zum Vorwurf des Bebauungsplanes mit:

*Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

**Beurteilung** der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

**Erläuterungen:**

*Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Erschließung einer ca. 0,59 ha großen Fläche geschaffen werden.*

*Das Plangebiet hat Siedlungsanschluss im Sinne des Z 5.2 LEP HR und ist aus landesplanerischer Sicht als Fläche der Innenentwicklung<sup>1</sup> zu werten.*

<sup>1</sup> Diese landesplanerische Bewertung der „Innenentwicklung“ i. S. von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR ist nicht gleichzusetzen mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der „Innenentwicklung“ und ersetzt auch nicht ggf. erforderliche Bewertungen durch die dafür zuständige Behörde.

**3.2 Regionalplanung****3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024

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

---

Nach dem Ziel des **Sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte"** ist der OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

#### **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion**

*Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.*

#### **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion**

*Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.*

Das Plangebiet liegt nicht im grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz. Es liegt im OT Schwante innerhalb des Siedlungsbereichs. Die geplante Wohngebietsfläche hat mit 0,59 ha nur eine sehr geringe Größe und ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Deshalb stehen die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Der **Sachliche Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe)** der Region Prignitz-Oberhavel enthält für den Planbereich keine relevanten Festlegungen.

Der Entwurf des **Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung (2024)“** wurde am 27.06.2024 durch die Region Prignitz-Oberhavel gebilligt. Es handelt sich um in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung (2024)“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes keine relevanten Darstellungen. Er steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte Schreiben vom 26.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89/2025 der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

## 4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

---

### 4.1 Flächennutzungsplan

---

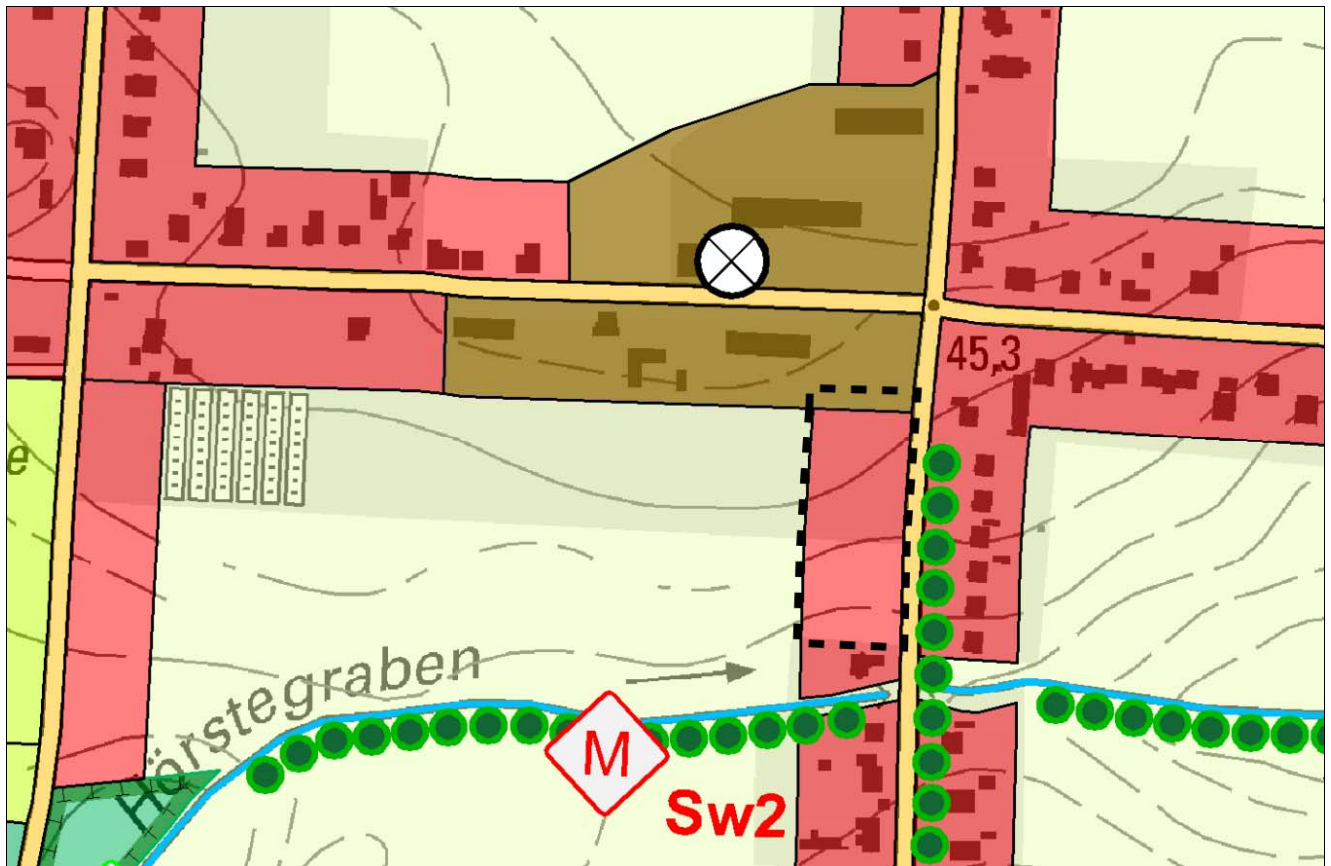
Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Rand des Plangebietes als Bestandteil einer größeren gemischten Baufläche und das übrige Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar.


Aus diesen Darstellungen soll der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt werden.

Der Mittelweg nördlich angrenzend an das Plangebiet und die Hauptstraße östlich angrenzend an das Plangebiet sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Westlich der Vorhabenfläche stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar.

**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**

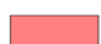



 Umgrenzung des Plangebietes

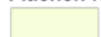
**Ausschnitt Legende FNP**

**Darstellungen**

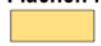
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

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

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

-  Flächen für die Landwirtschaft


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

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße  
§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

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

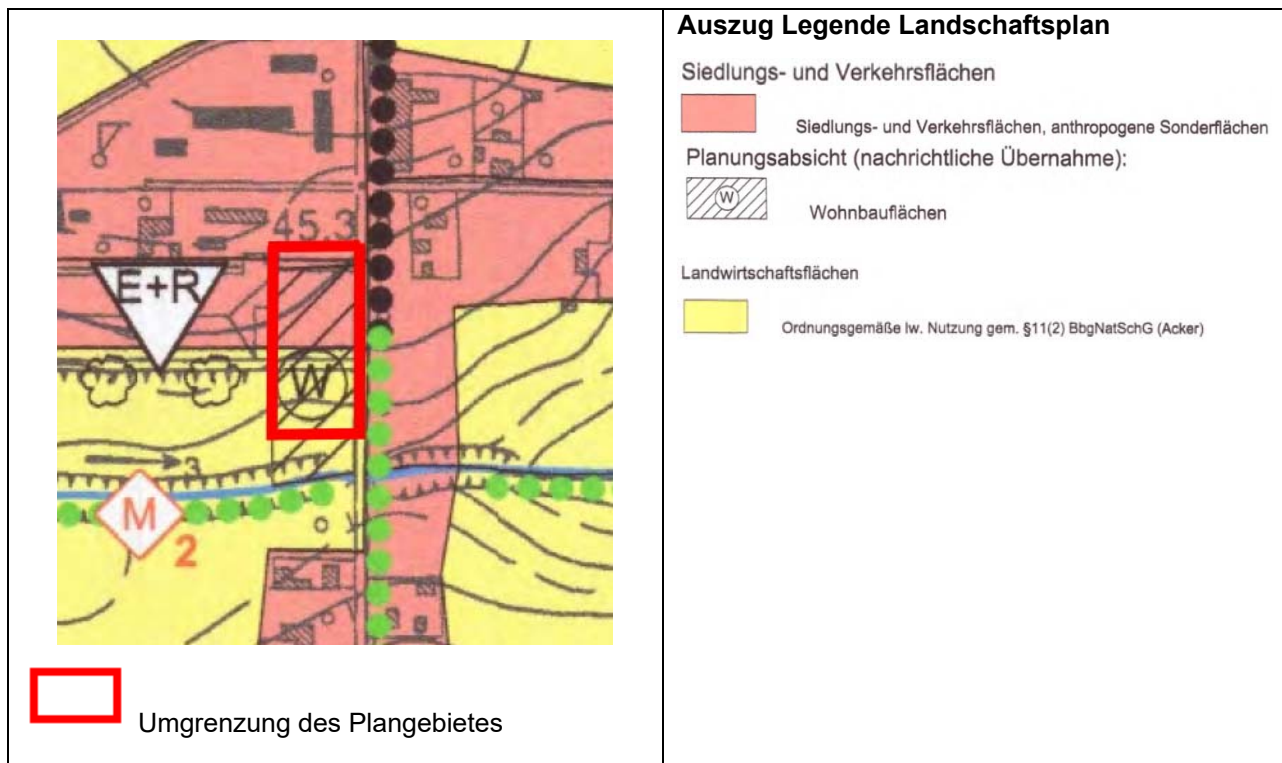
-  Gräben

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs.4 BauGB**

-  Maßnahmen zur Entwicklung linearer Gehölzstrukturen (Baumreihen, Hecken, Alleen)

## 4.2 Darstellungen des Landschaftsplans

### Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskonzept 2001) der Gemeinde Oberkrämer mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes



Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Siedlungsfläche und im Übrigen als Landwirtschaftsfläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche, auf deren südlicher Teilfläche, direkt nördlich des Grabens, zwischenzeitlich bereits ein Einfamilienwohnhaus errichtet wurde.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. (siehe unter 4.1.)

## 4.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes


Für das Plangebiet sowie für dessen unmittelbare Umgebung besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB. Es wurden auch keine Planverfahren im Planbereich begonnen, die mit der vorliegenden Planung eine kumulierende Wirkung in Bezug auf die Auswirkungen am Planstandort entfalten könnten.

## 5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

### 5.1 Übersicht Bestand

#### Lageplan (Luftbild und Liegenschaftskarte) mit Umgrenzung des Plangebietes



 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine unbebaute Ruderalfläche. Im Osten grenzt es an die Hauptstraße, auf deren gegenüber liegender Straßenseite sich Einfamilienwohnhäuser befinden.

Im Süden grenzt an das Plangebiet das Grundstück Hauptstraße 63a, das ebenfalls mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein unbebautes Grundstück mit Ruderalflur sowie das Grundstück Mittelweg 17a, das mit einem Gebäude bebaut ist, welches für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften genutzt wird.

Im Westen wird das Plangebiet durch Ackerfläche begrenzt.

### 5.2 Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung - Fotodarstellung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine unbebaute ruderal Wiesenfläche, die eine Bebauungslücke entlang der Hauptstraße darstellt. In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen in straßenbegleitender Bebauung vorhanden.



Wohnbebauung an der Hauptstraße südlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Hauptstraße südlich und östlich des Plangebietes



Blick von Süd auf Höhe Koppelgraben entlang der Hauptstraße in Richtung Plangebiet



Blick von Süd parallel der Hauptstraße über das Plangebiet



Mittlerer und nördlicher Teil des Plangebietes, Ansicht von Süd.



Unterkunftsgebäude südlich des Mittelweges nordwestlich des Plangebietes, Ansicht von Südost



Wohnbebauung südlich des Mittelweg nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich des Mittelweges nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich des Mittelweg nordwestlich des Plangebietes

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßenseitige Erschließung

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße, die das Plangebiet erschließt.



Blick entlang der Hauptstraße von Süd, im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes



Blick entlang der Hauptstraße von Süd, im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes

Die Hauptstraße ist eine Gemeindestraße. Sie ist mit asphaltierten Fahrbahnen, einseitigen Gehwegen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der einseitige Straßenbaumbestand an der Hauptstraße befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite. Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße erschlossen.

### 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Hauptstraße befindet sich, direkt nordöstlich des Plangebietes, eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie 812, die innerhalb des Gemeindegebietes von Oberkrämer verkehrt und auch als Schulbus genutzt wird.



Blick von Ost nach West über die Hauptstraße zur Bushaltestelle, links davon liegt das Plangebiet



Blick von Nordost in die Hauptstraße mit Bushaltestelle und dahinter liegendem Plangebiet

### 6.3 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellen Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer** in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung rechtskräftigen Fassung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gültige Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage bei. Da die Stellplatzsatzung durch die Gemeinde fortlaufend veränderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden kann, ist die Stellplatzsatzung jeweils in der Fassung anzuwenden, die zum **Zeitpunkt der Bauantragstellung** gültig ist. Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde eingesehen und heruntergeladen werden.

### 6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier über die belebte Bodenzone. Das von den zu bebauenden Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern. Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.7. Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

## 6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Hauptstraße, die an das Plangebiet angrenzt sowie im weiteren Straßennetz sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Für das geplante Wohngebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze neu herzustellen. Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z.B. über Brunnen, zu erbringen.

Die Erfordernisse zum Schutz von bestehenden Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH)** teilte Schreiben vom 03.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*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. Für Fragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte Schreiben vom 27.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*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.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West, E.DIS Netz GmbH** teilte Schreiben vom 27.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwände.*

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

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.*

*Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*

*Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, inklusive der Errichtung einer neuen Trafostation im Baugebiet, erforderlich.*

*Verbindliche Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen eines konkreten Leistungsbedarfs im Zuge der Erschließungsplanung gemacht werden.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hauptstraße sowie auf den Baugrundstücken außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet. Die Realisierung von Bauvorhaben erfolgt individuell durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte Schreiben vom 30.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

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

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

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer: 0800-3301903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) ist ebenfalls möglich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: [T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de)*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte Schreiben vom 29.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*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.*

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

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

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

*Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.*

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

*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:*

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

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

*Anlagen: Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4); Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A3); Leitungsschutzanweisung; Legende*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

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.

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.

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 §14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

## **6.6 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

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

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

*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.*

*Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.*

*Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßen- Verkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen und 4-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreise) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.*

*Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.*

*Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.*

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

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise 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.

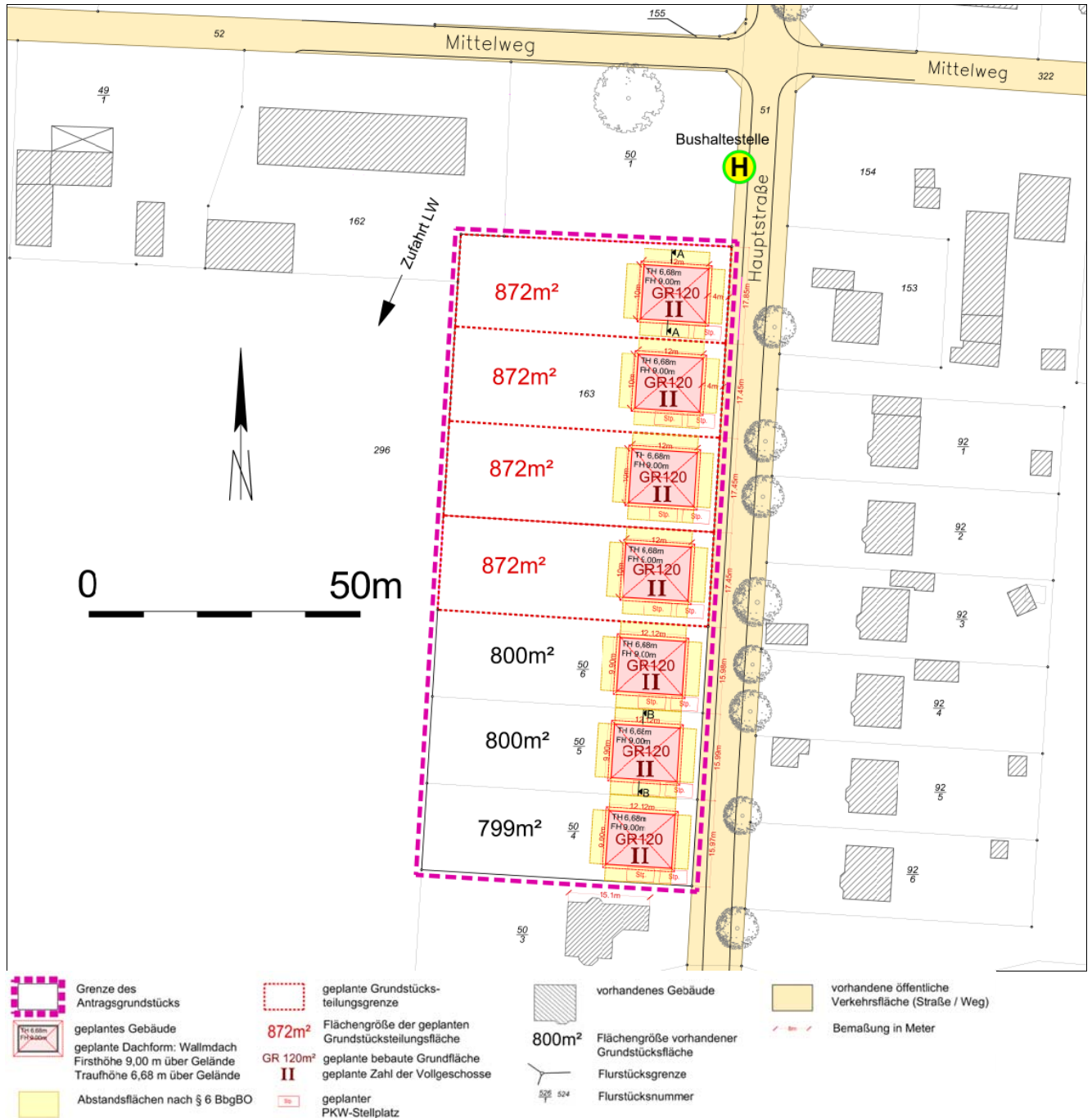
Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Hauptstraße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

## 7. Planungskonzept und Planungsalternativen

### 7.1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 7 Baugrundstücke für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes mit je ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße entstehen. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße geplant.

#### Städtebauliches Konzept



Das städtebauliche Konzept dient der Veranschaulichung einer möglichen baulichen Entwicklung im Plangebiet. Da der Bebauungsplan in begrenztem Umfang einen Spielraum belässt, sind bezüglich der konkreten Grundstücksbebauungen und Lage der zukünftigen Teilungsgrenzen der Grundstücke auch Abweichungen vom vorliegend dargestellten Planungskonzept möglich. Das Planungskonzept nutzt die geplanten zulässigen Nutzungen jedoch weitgehend aus, sodass es den maximal möglichen Umfang der zukünftigen Bebauung realistisch darstellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

### **Hinweise**

#### **6.1. FD Mobilität und Verkehrslenkung, Straßenverkehrsbehörde**

*Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.*

*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.*

*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,*

- 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.

*Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.*

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

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## **7.2 Planungsalternativen**

---

### **7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet**

---

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet im Wesentlichen als Bestandteil einer Wohnbaufläche darstellt. (siehe unter 4.1)

Die vorliegende Planung soll der wohnbaulichen Entwicklung im OT Schwante dienen. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung kommt für den OT Schwante im Planbereich vorrangig eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereichs in Betracht. Dem folgen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die Prüfung weiterer Standortalternativen für wohnbauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet Oberkrämer insgesamt ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bereits durch die innerörtliche Hauptstraße erschlossene Fläche des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes entwickelt und so Baulandreserven für die Deckung des Wohnbedarfes mobilisiert werden. Zugleich wird hierdurch die bestehende Siedlungsstruktur in Neu Schwante städtebaulich gestärkt. Deshalb wurde dieser Standort des Plangebietes für die vorliegende Planung gewählt.

### **7.2.2 Planungsalternativen weitere Wohngebietskategorien**

---

Aus der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche (siehe unter 4.1) könnten folgende Nutzungsarten für das kleinflächige Plangebiet entwickelt werden:

- Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO),
- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO),
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO),

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen nicht gewählt:

#### Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO).

Gemäß §2 Abs. 1 BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die vorliegende Planung dient insbesondere der Deckung des bestehenden Wohnbedarfes. Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind demnach nicht Planungsziele der vorliegenden Planung. Deshalb wurde die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet hier nicht gewählt.

#### Reine Wohngebiete (§3 BauNVO).

Die Planungsalternative reines Wohngebiet wurde nicht gewählt, da diese mit ihrem stark eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrum gemäß §3 BauNVO dem möglichen Bedarf an das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Plangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung des wohnnahen Arbeitens, nicht angemessen Rechnung tragen.

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen gewählt:

#### Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO).

Die Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht es, im Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes zu leisten. Zudem trägt die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch dem ländlich geprägten Charakter in der Umgebung des Plangebietes angemessenen Rechnung. In begrenztem Maße können im allgemeinen Wohngebiet auch das Wohnen ergänzende Nichtwohnnutzungen angesiedelt werden. (siehe hierzu auch unter 8.1)

Deshalb wurde das allgemeine Wohngebiet als Nutzungsart gewählt.

### **7.2.3 Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser**

In der offenen Bauweise könnten neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen werden. Auch könnte aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ein Wohngebiet für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es jedoch, die im Plangebiet bestehende Bebauungslücke entsprechend der bestehende Siedlungsstruktur in Neu Schwante zu schließen.

Deshalb sind für das Plangebiet Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> und einer Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern geplant. Hierbei werden je Wohngebäude max. 1 Wohnung und ausnahmsweise eine zweite Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) mit untergeordneter Größe zulässig sein.

## **8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung**

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Ergänzend hierzu sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

**(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO:**

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

**(2) Gem. §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.**

**(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem Nutzungsbedarf sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen.

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

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

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche und der geplanten Erschließung kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

Der Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ erfolgt, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von gebietsversorgenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bieten würde.

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen sich nicht in den Charakter des geplanten Wohngebietes einfügen würden.

Gemäß §13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume für freie Berufe grundsätzlich zulässig.

§ 13a BauNVO regelt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO gehören und somit ausnahmsweise zugelassen werden können. Räume für Ferienwohnungen können hiernach insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO gehören.

## 8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1 Grundflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

#### **§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
  1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
  2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

#### **2.1 Grundflächenzahl** (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:  
Grundflächenzahl **GRZ 0,2**

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung und Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.7

## 8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

### § 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) der Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (siehe unter 5.). Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen sowie für Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht einzuschränken.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits Gebäude mit unterschiedlichen Bauhöhen und Dachneigungen vorhanden sind. (siehe unter 5.2)

## 8.3 Geschossfläche

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

### § 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(...)

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

Geplante Baugebietsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,2	II	GFZ 0,4

Aus den geplanten Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,4**. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich **unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO**, die für allgemeine Wohngebiete bei **GFZ 1,2** liegt.

## 8.4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 8.4.1 Bauweise

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

#### § 22 Bauweise

(...)

(1) *Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.*

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

*Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.*

(3) *In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.*

(4) *Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.*

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

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

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

*Es sind nur Einzelhäuser zulässig.*

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung.

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

### 8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

**§23 BauNVO** regelt hierzu:

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

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

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

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

Zu den nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes halten die geplanten Baugrenzen einen Abstand von 3 m ein. Ergänzend sind die Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Mit einer Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 25m wird ein Spielraum für die Anordnung der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken belassen. Hierbei wird berücksichtigt, dass auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße die Hauptgebäude etwas von der Straße zurückgesetzt sind und in Neu Schwante insgesamt die Bebauungstiefen variieren.

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

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

## 8.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Gewährleistung der angestrebten Bebauungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

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

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

Für Wohnbaugrundstücke im Planbereich ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ortsüblich. Der sich hieraus ergebende Gebietscharakter soll auch im Plangebiet aufgenommen werden. Die im Plangebiet bereits vorhandenen kleinsten Grundstücke haben Größen von ca. 800m<sup>2</sup>. Bei einer Tiefe von 50m beträgt die Grundstücksbreite hierbei 16m.

## 8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

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

In Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Einzelhausbebauung und Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet gewährleistet die geplante Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden eine maßvolle Siedlungsentwicklung. Hierdurch wird auch einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung der Hauptstraße durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

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

Die Begrenzung der Größe der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung auf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes gewährleistet eine Unterordnung der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung gegenüber der übrigen Nutzung des Wohngebäudes. Hierdurch wird einer unerwünschten Bebauung des Plangebietes mit Zweifamilienhäusern mit jeweils zwei gleichwertigen Wohnungen (z. B. in doppelhausartigen Gebäuden) entgegengewirkt.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 12/2022) wird hierzu ausgeführt:

Die Festsetzung lediglich einer Wohnung je Wohngebäude sollte vermieden werden, damit (kleine) Einliegerwohnungen, z.B. für ein Au pair, eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen, möglich bleiben. Jedenfalls aber sollte entsprechenden Konstellationen mittels Aufnahme einer Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden:

► Im reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan verwendete Festsetzung entspricht wörtlich dem o. g. Festsetzungsvorschlag der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL.

Bei Satz 2 der Festsetzung handelt es sich nicht um die Vorgabe der relativen Größe bestimmter als zulässig festgesetzter Wohnungen sondern um die Beschreibung von Art und Umfang einer zulässigen Ausnahme gemäß §31 Abs. 1 BauGB. Dort ist geregelt:

### § 31 Ausnahmen und Befreiungen

*(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.*

## 8.7 Niederschlagsentwässerung

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung geplant:

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

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung. Die geplante Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 bei zulässiger Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) um bis zu 50%, d. h. bis zu einer GRZ 0,3, verbleibt ein ausreichend großer Anteil der Baugrundstücke für die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Für die Versickerung des Niederschlagswassers können insbesondere auch die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. (siehe unter 8.8)

Da die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß §54 BbgWG, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche erfolgen wird, hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Nachweis der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

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

### 8.8.1 Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

Durch die vorliegende Planung werden, insbesondere auf Grund der geplanten Versiegelung, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die entsprechend der Anforderung des Naturschutzrechtes auszugleichen sind. Die Ermittlung der geplanten Eingriffe und des hierfür erforderlichen Ausgleichs erfolgt in dieser Planbegründung unter U1.b)6.

Der Ausgleich erfolgt durch die jeweiligen Verursacher des Eingriffs auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit Bezug zum Umfang der jeweiligen Grundstücksbebauung (Grundflächenzahl GRZ) festgesetzt. Hierbei sind auch die Grundflächen von Nebenanlagen mit zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine insgesamt 11m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche ist in die Maßnahmenflächen M1 und M2 unterteilt.

Auf der **Maßnahmenfläche M1**, die direkt an die benachbarte Ackerfläche angrenzt, ist die Pflanzung einer 5m breiten frei wachsenden Hecke geplant. Hierdurch wird zugleich möglichen Beeinträchtigungen durch Staubbelastungen entgegengewirkt, die durch die Bodenbearbeitung der benachbarten Ackerfläche entstehen können.

Auf dem angrenzenden 6m breiten Streifen im Plangebiet ist innerhalb der **Maßnahmenfläche M2** die Anlage von Extensivwiese geplant.

Darüber hinaus sind Pflanzungen von standortgerechten gebietsheimischen hochstämmigen großkronigen Laubbäumen geplant, die auch unter Mitnutzung der Extensivwiesenflächen M2 oder an anderer Stelle auf den Baugrundstücken gepflanzt werden sollen.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

#### **7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

*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 **M1** eine dichte flächige Gehölzpflanzung als frei wachsende Hecke zu entwickeln.*

*Hierzu sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:*

*- bis zu einer GRZ 0,05 je 1m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:*

*2m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung, bestehend aus einem Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch je 1m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche M1*

*Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des betreffenden Eingriffs zu erfolgen.*

*Eine Nutzung dieser Gehölzfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.*

#### **7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

*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:

- ab einer GRZ 0,05 bis zu einer GRZ 0,11 je 1m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:  
2 m<sup>2</sup> Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regionalsaatgut (heimisch, standortgerecht)  
anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

### **7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)**

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:

- ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:

1 standortgerechter gebietsheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm).

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

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **8.8.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

### **Durchschlupffähige Einfriedungen**

Südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben in ca. 20m Entfernung vom Plangebiet. Zwischen dem Koppelgraben und dem Plangebiet befindet sich ein bebauter Wohngrundstück.

Der Koppelgraben kommt als Laich- und Wanderungshabitat für Amphibien in Betracht. Zudem liegt das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäugetern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Die Festsetzung von mind. 1 durchschlupffähigen Öffnung je lfd. m in Einfriedungen ist auch dann erfüllt, wenn die gesamte Zaununterkante einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberkante hat.

## **8.9 Nachrichtliche Übernahmen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung)**

Gemäß §9 Abs.6 BauGB erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen:

### **Stellplatzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

### **Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

## **8.10 Hinweis zum Immissionsschutz**

### **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.

Hieraus ergab sich für beide Fahrrichtungen zusammen ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 957 Fahrzeugen einschließlich Fahrrädern und eBikes.

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 Schlafräume 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:

### **III. Hinweis zum Immissionsschutz**

*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.*

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.

## **9. Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Bestand (ca. ha)</b>	<b>Fläche Planung (ca. ha)</b>	<b>Bilanz (ca. ha)</b>
Fläche für die Landwirtschaft / Ruderalfläche	0,59	0	-0,59
allgemeines Wohngebiet	0	0,59	+0,59
<b>gesamt</b>	<b>0,59</b>	<b>0,59</b>	

## **10. Durchführung der Planung**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch die privaten Grundstückseigentümer.

## **11. Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 7 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Es erfolgt ein baulicher Lückenschluss innerhalb des Siedlungsbereichs. In Neu Schwante wird mit Umsetzung des Planvorhabens die innerörtliche Siedlungsstruktur verdichtet und so gestärkt. Die Hauptstraße, an der bisher nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Bebauung vorhanden ist, wird durch die geplante Bebauung im Plangebiet zukünftig mit beidseitigem Anbau als innerörtliche Erschließungsstraße besser genutzt.

Durch die geplante Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern in Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet wird im Plangebiet eine maßvolle ortsübliche Siedlungsentwicklung gewährleistet. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung der Hauptstraße durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt.

Mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten zweiten Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Oberkrämer durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

Durch die vorliegende Planung werden **für bestehendes Handwerk/Gewerbe**, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, **keine Be- bzw. Einschränkungen** oder gar Rückbauforderungen verursacht oder planerisch vorbereitet.

Wegen der geplanten geringen Nutzungsdichte und geringen Größe des Plangebietes (ca. 7 WE) ist aus dem vorliegenden Plangebiet **nur mit geringem zusätzlichem Verkehrsaufkommen** zu rechnen.

Für die vorliegende Planung wird kein Wald in Anspruch genommen. Auch werden keine Betriebsflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

### **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.*

#### Berücksichtigung:

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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

### **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.*

Zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft siehe Umweltbericht in dieser Begründung.

## **11.2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich**

### **11.2.1 Vorbemerkungen**

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:  
7 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 700 m<sup>2</sup>)  
 7 Wohnungen gesamt

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf den geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten Einliegerwohnung wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Oberkrämer durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

### **11.2.2 Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes**

Im Baugebiet „Am Ziegenkruger Weg – Marwitzer Heide“ im OT Marwitz, das seit 2005 in 2 Bauabschnitten realisiert wurde, wurde eine Bebauung mit Einfamilienhäusern errichtet. Hier sind im Jahr 2023 gemäß den Einwohnermeldedaten durchschnittlich 3 Einwohner je Einfamilienhaus vorhanden. Diese Haushaltsgröße wird auch für die vorliegende Planung für die geplanten Einfamilienhäuser zu Grunde gelegt.

Annahme: durchschnittlich 3 Einwohner je EFH

	<b>Ansatz</b>	<b>vorliegendes Plangebiet</b>
<b>Anzahl Wohnungen</b>		
Einfamilienhäuser (EH)	gemäß Planungskonzept	7
<b>Wohnungen gesamt</b>		<b>7</b>
<b>Anzahl Einwohner</b>		
Anzahl der Einwohner (EW) in EH	3 EW je EFH	21
<b>Anzahl der Einwohner gesamt</b>		<b>21</b>

### 11.2.3 Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet

Bei 21 Einwohnern und 1% der Einwohner pro Jahrgang der Altersstufen ergeben sich

#### 0,21 Einwohner pro Jahrgang.

Hieraus ergeben sich Platzbedarfe für soziale Infrastruktureinrichtung wie folgt:

Einrichtung	Altersjahrgang	Betreuungsquote*	Platzbedarf bei 0,21 Einwohnern pro Jahrgang (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)
<b>Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)</b>	0 bis unter 3 Jahre	54 %	0,3
<b>Elementarbereich</b>	(nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)	97 %	0,6
<b>Hort (Grundschule)</b>	6 bis unter 12 Jahre	47 %	0,6
<b>Grundschule</b>	6 bis unter 12 Jahre	99 %	1,2

\*Quote gemäß Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer (FUB iGES, 31.08.2022)

Gemäß **Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer** (FUB iGES, 31.08.2022) ergeben sich in der **Vorausschätzung nach Kinderbetreuungseinrichtungen in Oberkrämer 2021 bis 2033** folgende Kapazitätslücken auf Grund der Neubaugebiete in der Gemeinde insgesamt:

#### **Kapazitätslücken auf Grund der Neubaugebiete insgesamt in Oberkrämer 2021 bis 2033**

Vorausschätzung: **Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 54%: keine Kapazitätslücken,
- bei Erhöhung der Betreuungsquote auf 60% Kapazitätslücken in den Jahren 2026 bis 2031

Vorausschätzung: **Elementarbereich in Oberkrämer 2021 bis 2033 (nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 97%: Kapazitätslücken in den Jahren 2024 bis 2033

Vorausschätzung: **Hort (Grundschule) in Oberkrämer 2021 bis 2033** in Oberkrämer 2021 bis 2033:

- bei Beibehaltung der bestehenden Quote von ca. 47%: Kapazitätslücken in den Jahren 2025 bis 2033
- bei Erhöhung der Betreuungsquote auf 60% Kapazitätslücken in den Jahren 2021 bis 2033

Die **Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer** (FUB iGES, 31.08.2022) geht bei ihrer Prognose von einem stetigen Zuwachs an Einwohnern aus. Für das Jahr **2023** werden hier für die Gemeinde Oberkrämer **ohne Neubaupotenzial 12.346** Einwohner und **einschließlich des Neubaupotenzials 12.618 Einwohner** angenommen. **Tatsächlich** waren am **01. August 2023 nur 12.276 Einwohner** in der Gemeinde Oberkrämer gemeldet. Am **02.01.2024** war die **Einwohnerzahl auf 12.255 gesunken**. Für den **November 2024** wird die Einwohnerzahl der Gemeinde mit **12.337 Einwohnern** angegeben.

Hieraus ist erkennbar, dass sich schwer vorhersehbare Faktoren, wie z. B. schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, auch bei einem grundsätzlich bestehenden erheblichen Wohnbedarf erheblich mindernd auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken können.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und des sich hieraus ergebenden absehbaren geringen Bedarfes an Kita-, Grundschul- und Hortplätzen wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf durch die bestehenden und in Planung befindlichen betreffenden Einrichtungen der Gemeinde abgedeckt werden kann.

Die Schulplanung für die weiterführenden Schulen obliegt dem Landkreis Oberhavel.

# Umweltprüfung

## Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** ist gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** zu erarbeiten.

**Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:**

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

**Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB hat der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB folgende Bestandteile:**

### 1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

### 2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
- b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
  - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
  - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
  - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
  - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken;  
die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

### **3. zusätzliche Angaben:**

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

**Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.**

Der **Umweltbericht** wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erarbeitet.

## Umweltbericht nach §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

---

### U1 Einleitung

---

#### U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

---

Das **Plangebiet** liegt in Neu-Schwante, das zum OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer gehört. Es umfasst eine bisher unbebaute Fläche westlich der Hauptstraße, südlich des Mittelweges.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/4, 50/5, 50/6 und 163 der Flur 007 der Gemarkung Schwante, gelegen in 16727 Oberkrämer, OT Schwante, westlich der Hauptstraße zwischen Mittelweg und Koppelgraben. Es hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Hauptstraße, auf deren gegenüber liegender Straßenseite sich Einfamilienwohnhäuser befinden,
- im Süden durch das Grundstück Hauptstraße 63a, das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist,
- im Norden durch ein unbebautes Grundstück mit Ruderalflur sowie das Grundstück Mittelweg 17a, das mit einem Gebäude bebaut ist, welches für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften genutzt wird,
- im Westen durch Ackerfläche.

**Planungsziel** ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet zu ermöglichen und zugleich als Ausgleich für die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft eine naturräumliche Aufwertung im Plangebiet, insbesondere durch Gehölzpflanzungen, zu erreichen.

#### U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

---

##### U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

---

##### U1.b)1.1 Raumordnung und Landesplanung

---

##### U1.b)1.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

---

##### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

##### U1.b)1.1.2 Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

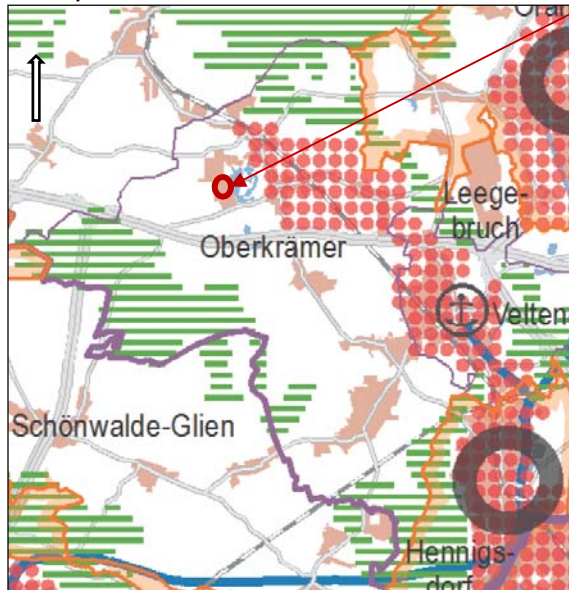
Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.

Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Standort des Planvorhabens liegt außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1.

Im Darstellungsmaßstab des LEP HR ist das Plangebiet Bestandteil des bestehenden Siedlungsgebietes von Neu Schwante.

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



### Standort Planvorhaben

#### Festlegungen



Mittelzentrum  
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung  
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund  
Z 6.2

#### Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

#### Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

#### Entwicklungachsen

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

- **Siedlungsentwicklung**

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

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

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

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

#### Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

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

#### Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

#### Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

(...)

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

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das geplante Wohngebiet liegt im Darstellungsmaßstab des LEP HR innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Es ist durch die innerörtliche Hauptstraße erschlossen, sodass keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes erforderlich sind.

An der Hauptstraße befindet sich, direkt nördlich des Plangebietes, eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie 812, die innerhalb des Gemeindegebietes von Oberkrämer verkehrt und auch als Schulbus genutzt wird. In den Ortsteilen Schwante und Vehlefanzen sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Bürgerhaus) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden. Die Ziele und Grundsätze stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

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

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

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

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

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

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

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

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

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke an einer innerörtlichen Straße im Siedlungsgebiet, die lediglich wegen ihrer Länge von mehr als 50m dem Außenbereich zugerechnet wird.

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

Mit der vorliegenden Planung werden nur Biotope geringer Wertigkeit in Anspruch genommen und die auf Grund der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert. Das Planvorhaben liegt außerhalb des Freiraumverbundes. **Ziel 6.2 LEP HR** steht ebenfalls nicht entgegen.

Das Ziel und die Grundsätze der Freiraumentwicklung stehen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

**Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

**Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in

*Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz.

Die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers wird, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet mindern die Windgeschwindigkeit, verbessern die Verschattung und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und wirken der Austrocknung des Bodens bei starker Sonneneinstrahlung entgegen.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes und weitere einschlägige gesetzliche Regelungen zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze des Klimaschutzes und der Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels** in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

#### Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 waren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer bereits berücksichtigt worden. Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. (siehe unter 4.1.)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin** teilte Schreiben vom 26.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

**Beurteilung** der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

#### **Erläuterungen:**

*Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Erschließung einer ca. 0,59 ha großen Fläche geschaffen werden.*

*Das Plangebiet hat Siedlungsanschluss im Sinne des Z 5.2 LEP HR und ist aus landesplanerischer Sicht als Fläche der Innenentwicklung<sup>1</sup> zu werten.*

<sup>1</sup> Diese landesplanerische Bewertung der „Innenentwicklung“ i. S. von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR ist nicht gleichzusetzen mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der „Innenentwicklung“ und ersetzt auch nicht ggf. erforderliche Bewertungen durch die dafür zuständige Behörde.

## **U1.b)1.2 Regionalplanung**

### **U1.b)1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024

### **U1.b)1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

Nach dem Ziel des **Sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte"** ist der OT Vehlefanze Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

#### **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion**

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

### **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion**

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Das Plangebiet liegt nicht im grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlafanz. Es liegt im OT Schwante innerhalb des Siedlungsbereichs. Die geplante Wohngebietsfläche hat mit 0,59 ha nur eine sehr geringe Größe und ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Deshalb stehen die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Der **Sachliche Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe)** der Region Prignitz-Oberhavel enthält für den Planbereich keine relevanten Festlegungen.

Der Entwurf des **Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung (2024)“** wurde am 27.06.2024 durch die Region Prignitz-Oberhavel gebilligt. Es handelt sich um in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung (2024)“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes keine relevanten Darstellungen. Er steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte Schreiben vom 26.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89/2025 der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

## **U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung und Landschaftsplanung**

---

### **U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan - Fachgesetze und Fachpläne**

---

#### **Rechtliche Grundlagen**

##### §8(2,3) Baugesetzbuch (BauGB)

*"(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.*

*(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird."*

##### §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

*"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... g) die Darstellungen von Landschaftsplänen ..."*

BNatSchG, BbgNatSchAG

#### **Einschlägige Fachpläne und Verordnungen**

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

## **U1.b) 2.2 Flächennutzungsplan**

---

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.

Der Mittelweg nördlich angrenzend an das Plangebiet und die Hauptstraße östlich angrenzend an das Plangebiet sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Westlich der Vorhabenfläche stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar.

### U1.b)2.3 Landschaftsplan

---

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Siedlungsfläche und im Übrigen als Landwirtschaftsfläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche, auf deren südlicher Teilfläche, direkt nördlich des Grabens, zwischenzeitlich bereits ein Einfamilienwohnhaus errichtet wurde.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. (siehe unter U1.b)2.2.)

### U1.b) 2.4 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

---

#### Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Plangebiet sowie für dessen unmittelbare Umgebung besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB. Es wurden auch keine Planverfahren im Planbereich begonnen, die mit der vorliegenden Planung eine kumulierende Wirkung in Bezug auf die Auswirkungen am Planstandort entfalten könnten.

### U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

---

#### U1.b) 3.1 Rechtliche Grundlagen

---

- §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

*"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,"*

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
insbesondere

*§ 23 Naturschutzgebiete, § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, § 25 Biosphärenreservate, § 26 Landschaftsschutzgebiete, § 27 Naturparke, § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“, § 32 Schutzgebiete, § 33 Allgemeine Schutzvorschriften, § 36 Pläne*

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) – insbesondere:

*§ 14 Gebietsbekanntmachung, Erhaltungsziele, Berichte (zu § 32 Absatz 1 und 4 BNatSchG)  
§ 15 Schutz Europäischer Vogelschutzgebiete*

#### U1.b) 3.2 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

---

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- FFH Behrensbrück nordöstlich des Plangebietes mehr als 7 km entfernt
- FFH Kremmener Luch nordwestlich des Plangebietes mehr als 7 km entfernt
- SPA Rhin-Havelluch nordwestlich des Plangebietes mehr als 5 km entfernt

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten sowie wegen der Siedlungsgebiete und der Hauptverkehrsstraßen, die zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Schutzgebieten liegen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

#### U1.b) 3.3 Schutzgebiete nach nationalem Recht

---

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

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach nationalem Recht sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Schutzgebiete nach nationalem Recht mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- LSG Nauen-Brieselang-Krämer östlich des Plangebietes ca. 0,4 km entfernt

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zum nächstgelegenen Schutzgebiet nach nationalem Recht sowie wegen des Siedlungsgebietes und der Hauptverkehrsstraße, die zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen Schutzgebiet liegen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

## **U1.b) 4. Biotopschutz**

---

### **U1.b) 4.1 Fachgesetze**

---

#### **- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Insbesondere

##### **§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope**

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbe-  
reiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalz-  
stellen,

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Gins-  
ter- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer  
Standorte,

4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-  
Arvenwälder,

5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,

6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salz-  
wiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale  
Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Mee-  
res- und Küstenbereich.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen  
ausgeglichen werden können.

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes  
2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des  
Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befrei-  
ung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme  
oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungs-  
plans begonnen wird.

#### **- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)**

insbesondere

##### **§ 18 Schutz bestimmter Biotope (zu § 30 BNatSchG)**

(1) Die Verbote des § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch für Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streu-  
obstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

(2) Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beein-  
trächtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der  
Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

(3) Das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsver-  
ordnung die in Absatz 1 und § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführten Biotope näher zu umschreiben  
und festzulegen, in welcher Ausprägung sie geschützt sind.

(4) Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort. Das  
Verzeichnis soll auf geeignete Weise, insbesondere über elektronische Medien, für jedermann einsehbar gemacht werden.

### **U1.b) 4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Entsprechend der Biotoptypenkartierung unter U2.a) 4.1 sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**U1.b) 5 Artenschutz**

---

**U1.b)5.1 Fachgesetze**

---

**- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Insbesondere § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

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

...

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

**U1.b) 5.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet, der unter **A** Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Es wurden drohende Verstöße gegen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt. Zur Abwendung dieser drohenden Verstöße wurden entsprechende Maßnahmen geplant.

Die ermittelten geschützten Arten und die möglichen Beeinträchtigungen sind unter U2.a) aufgeführt.

Bei Einhaltung unter U2.c) genannten der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

**U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht**

---

**U1.b) 6.1 Fachgesetze**

---

**- Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

**U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

**U1.b) 6.2.1 Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**

---

Die Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung (siehe unter U2.a)4.2)

Bezeichnung des Biotoptyps (gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel)	Nutzung	Flächen- größe des Biotop- typs ca. ha	Vorhandener Eingriff in Boden, Natur und Landschaft (betroffene Schutzgüter)	Vorhandene Versiegelung / Teilversiegelung / Verdichtung
<b>09133 (LIL)</b>	intensiv genutzte Lehmäcker - 2025 Anbau Sonnenblume (mit Frostschutzabdeckung und später mit Bewässerung)	0,05	- Störung der natürlichen Bodenfunktion durch jährlichen Umbruch und Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngung (Gülle) (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna) - regelmäßig vollständige Beseitigung von Vegetation, hierdurch Erleichterung der Bodenerosion durch Wind und Wasser (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild) - Verdichtung des Bodens durch Befahren mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät (Schutzgüter Boden, Wasser) - Vermeidung der Entwicklung einer dauerhaften artenreichen naturnahen Vegetation (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Biotope, Biotopverbund)	0,05 ha im Unterboden verdichtete Intensivackerfläche
<b>0513221 (GAMAO)</b>	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzdeckung), nitrophile Großstauden	0,47	Verarmte Vegetation, Florenfremde invasive Arten (Sachalinknöterich, Kanad. Goldrute), Nitrophyten (Brennnessel)	-
<b>03140 (RRT)</b>	vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen - verdichtet	0,05	- Verdichtung des Bodens durch Befahren mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät (Schutzgüter Boden, Wasser) - Vermeidung der Entwicklung einer dauerhaften artenreichen naturnahen Vegetation (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Biotope, Biotopverbund)	0,05 ha im Unterboden verdichtete vegetationsfreie Fläche
<b>05160 (GZ)</b>	Scherrasen im Randbereich des südlich benachbarten Wohngrundstücks	0,02		-

### U1.b) 6.2.2 Ermittlung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft

Die vorliegende Planung verursacht Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen, die hierfür erfolgende Inanspruchnahme von Fläche mit teilweiser Beseitigung vorhandener Vegetation und Neuversiegelung.

Geplante Nutzungen	Fläche Planung (gerundet m <sup>2</sup> )	geplanter Anteil Versiegelung	geplante versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )
allgemeines Wohngebiet	5.870	GRZ 0,2 + 50% = 0,3	1.761

Die vorliegende Planung verursacht innerhalb der Flächen der geplanten **Wohngebiete** Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Neuversiegelung von maximal **1.761 m<sup>2</sup>**.

Der hiermit verbundene zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden hat Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser (Versickerung, Grundwasseranreicherung), Flora, Fauna und Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft.

### U1.b) 6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung werden, insbesondere auf Grund der geplanten Versiegelung, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die entsprechend der Anforderung des Naturschutzrechtes auszugleichen sind. Die Ermittlung der geplanten Eingriffe und des hierfür erforderlichen Ausgleichs erfolgt in dieser Planbegründung unter U1.b)6.



## 7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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:

- ab einer GRZ 0,05 bis zu einer GRZ 0,11 je 1m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück: 2 m Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regionalsaatgut (heimisch, standortgerecht) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

## 7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)

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:

- ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:

1 standortgerechter gebietsheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm).

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

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## U1.b)6.2.4 Zu verwendende Gehölzarten für die Ausgleichspflanzungen

Für die zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten gemäß **Anlage 1** des Erlasses „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) zu verwenden:

### Auswahl von Arten für flächige Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M1:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Auswahl von Arten für standortgerechte gebietsheimische großkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

*Malus* Apfel

Hochstamm 12-14cm StU auf Sämlingsunterlage

gebietstypische streuobstgeeignete Sorten:

z.B.: Fromms Renette, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Gärtnermeister Simon, Haberts Renette, Topaz, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Boskoop, Rotgestreifte gelbe Schafsnase, Hasenkopf, Berlepsch, Brettacher Gewürzapfel, Klarapfel, Gravensteiner, Ontario

**U1.b)6.2.5 Bilanzierung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der naturschutzfachliche Ausgleich wie folgt gewährleistet:

Maßnahme	Umfang der Ausgleichsmaßnahme	Anrechnung zur Kompensation von Versiegelung	Ausgleich für ... m <sup>2</sup> Versiegelung	bis GRZ gesamt bezogen auf Plangebiet gesamt (5.870m <sup>2</sup> )
flächige Gehölzpflanzung mind. 5m breit mit standortgerechten gebietsheimischen frei wachsenden Sträuchern auf Intensivacker	5m breit an der 117m langen westlichen Plangebietsgrenze 585 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> Gehölzfläche je 1 m <sup>2</sup> Versiegelung (gemäß HVE 2009)	293	0,05
Extensivwiese auf Intensivacker, vegetationsfreier Fläche und ruderaler Wiese	6m breit an der 117m langen westlichen Plangebietsgrenze 702 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> Extensivwiese je 1 m <sup>2</sup> Versiegelung (gemäß HVE 2009)	351	0,11
Pflanzung standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger großkroniger Laubbäume einschließlich Obstbäume	45 Bäume	1 standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger großkroniger Laubbaum je 25 m <sup>2</sup> Versiegelung	1.125	max. zulässig GRZ 0,3
			<b>Ausgleich gesamt: 1.769 m<sup>2</sup></b>	

**Ausgleich gesamt: 1.769 m<sup>2</sup>**

**Versiegelung insgesamt zulässig: max. 1.761 m<sup>2</sup>**

Durch die geplanten Maßnahmen kann der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft **quantitativ** vollständig kompensiert werden.

Bezogen auf das einzelne Baugrundstück im Plangebiet sind die Ausgleichsmaßnahmen auf dem betreffenden Grundstück umsetzbar und stehen einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung nicht entgegen. Dies wird an Hand des nachfolgenden Beispiels verdeutlicht:

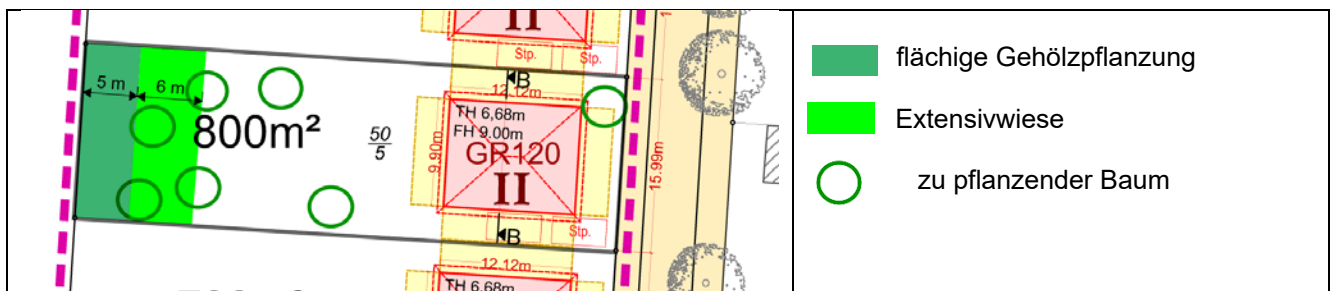
**Beispiel:**

Grundstück: 800 m<sup>2</sup>  
max. zulässige Bebauung Hauptgebäude: 160 m<sup>2</sup> bei GRZ 0,2  
max. zulässige Versiegelung Stellplätze, Nebenanlagen: 80 m<sup>2</sup> bei 50% Überschreitung (bis GRZ 0,3)  
max. zulässige Versiegelung gesamt: 240 m<sup>2</sup> (bis GRZ 0,3)

## Ausgleich für Versiegelung

Maßnahme	Umfang der Ausgleichsmaßnahme	Anrechnung zur Kompensation von Versiegelung	Ausgleich für ... m <sup>2</sup> Versiegelung	bis GRZ gesamt
flächige Gehölzpflanzung mind. 5m breit mit standortgerechten gebietsheimischen frei wachsenden Sträuchern auf Intensivacker	5m breit an der 16m langen westlichen Grundstücksgrenze  80 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> Gehölzfläche je 1 m <sup>2</sup> Versiegelung (gemäß HVE 2009)	40	0,05
Extensivwiese auf Intensivacker	6m breit an der 16m langen westlichen Grundstücksgrenze  96 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> Extensivwiese je 1 m <sup>2</sup> Versiegelung (gemäß HVE 2009)	48	0,11
Pflanzung standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger großkroniger Laubbäume einschließlich Obstbäume	max. 7	1 standortgerechter gebietsheimischer hochstämmiger großkroniger Laubbaum je 25 m <sup>2</sup> Versiegelung	175	max. zulässig GRZ 0,3
			gesamt 263 m <sup>2</sup> zulässig: max. 240m <sup>2</sup> Versiegelung	

## Beispiel Grundstück 800m<sup>2</sup> mit Ausgleichsmaßnahmen



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. 800m<sup>2</sup> ergeben.

Bei Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> könnte das Flurstück 163 in 4 gleich große Grundstücke geteilt werden, die jeweils ca. 872m<sup>2</sup> groß wären. Bei Aufteilung in 4 gleich große Grundstücke wären diese jeweils 50m tief und 17,44m breit.

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.

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. 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.

### U1.b)6.2.6 Qualitative Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

---

**Qualitativ** haben die geplanten Gehölzpflanzungen positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter wie folgt:

#### Schutzgut Boden

- 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

#### Schutzgut Wasser

- Verbesserung der Niederschlagsversickerungsfähigkeit des Bodens

#### Schutzgut Klima, Folgen des Klimawandels, Mensch

- Minderung der Windgeschwindigkeit durch Gehölze
- 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

#### Schutzgut Flora, Fauna

- Erhöhung der Artenvielfalt der Flora und Fauna
- Schaffung von Habitaten und Nahrungsangeboten für die Fauna (Avifauna, Insekten, Fledermäuse, Kleinsäuger)

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Schaffung eines ortstypisch eingegrünten Siedlungsrandes als Übergang zum offenen Landschaftsraum

### U1.b)6.2.7 Begründung des geplanten teilweisen Ausgleichs durch die Pflanzung von einem standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbaum je 25 m<sup>2</sup> Versiegelung abweichend von den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009)

---

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:

Für das vorliegende Planvorhaben stehen Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich für die geplanten Neuversiegelungen nicht zur Verfügung.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück gemäß HVE 2009 Versiegelungsanteile von insgesamt 88m<sup>2</sup> durch flächige Gehölzpflanzungen und Umwandlung von Intensivacker in Extensivwiese ausgeglichen werden (siehe Berechnungsbeispiel in der Begründung des Bebauungsplanes). Hierfür werden insgesamt 176m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Da eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der geplanten Wohnbaugrundstück zu gewährleisten ist, lässt sich der Umfang von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese innerhalb des Plangebietes nicht weiter erhöhen.

Nach teilweisem Ausgleich der geplanten Versiegelung durch flächige Gehölzpflanzungen und Extensivwiese verbleibt auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein zulässiger Versiegelungsanteil von 175 m<sup>2</sup>, der durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **Überprüfung der Angemessenheit der Anrechnung der Pflanzung von 1 standortgerechten gebietsheimischen hochstämmigen mittel- oder großkronigen Laubbaum je 1m<sup>2</sup> Versiegelung**

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. 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.

Da in der In der HVE 2009 für zu pflanzende Bäume keine Orientierungswerten 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.

In einem **Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** des Landratsamtes Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom Januar 2020 werden als mögliche Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen u. a. die **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.

Aus der im o. g. Handblatt angegebenen Berechnungsvorschrift ergeben sich folgende Verhältnisse von zu pflanzenden Bäumen je Größe der Versiegelungsfläche:

### Obstbäume auf bisheriger Ackerfläche:

*Faktor 0,02 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 50 m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum*

### Obstbäume auf bisherigem Grünland:

*Faktor 0,023 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 43,48 m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum*

### Laubbäume auf bisheriger Ackerfläche:

*Faktor 0,026 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 38,46 m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum*

### Laubbäume auf bisherigem Grünland:

*Faktor 0,031 mal Größe der versiegelten Fläche = Anzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. je 32,26m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche 1 zu pflanzender Baum*

Im hier vorliegenden Plangebiet sind gemäß vorliegender Biotoptypenkartierung die Biotoptypen *intensiv genutzte Lehmäcker, Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat* (Zufahrtflächen) und zu einem kleinen Teil *Scherrasen* vorhanden.

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 32,26m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche bis 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelter Fläche** ergeben.

Zu den auszuführenden Pflanzungen wird im **Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** des Landratsamtes Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr vom Januar 2020 (Anlage) ausgeführt:

#### **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.*

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für die als Ausgleich zu pflanzenden Bäume folgende Festsetzung geplant:

### 7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)

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:

- ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:

1 standortgerechter gebietsheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm).

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

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die vorliegend geplanten Festsetzung bleibt bezüglich des erforderlichen Stammumfanges (12-14 cm) geringfügig hinter den Anforderungen des **Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** (mind. 14 -16 cm Umfang bei 1m Höhe), 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.

Mit der geplanten Festsetzung von 1 standortgerechten gebietsheimischen Laubbaum je angefangene 25m<sup>2</sup> versiegelter Fläche geht die geplante Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplan jedoch erheblich über die Anforderungen des **Merkblatt Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** hinaus. Hierdurch wird der geforderte geringere Stammumfang ausgeglichen.

Es wird ebenfalls kein Mindestpflanzabstand der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken nicht zusätzlich einzuschränken.

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 nur großkronige und keine mittelkronigen Bäume als Ausgleich zu pflanzen sind.

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.

Ergänzend wurde ebenfalls in die Festsetzung aufgenommen: „Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

## U1.b)7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

### U1.b)7.1 Fachgesetze

#### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

insbesondere

##### § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

...

##### § 8 Erlaubnis, Bewilligung

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

##### § 9 Benutzungen

(1) Benutzungen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,
2. das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,
3. das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, soweit sich dies auf die Gewässereigenschaften auswirkt,
4. das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer,
5. das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

(2) Als Benutzungen gelten auch

1. das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind,
2. Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

(3) Keine Benutzungen sind Maßnahmen, die dem Ausbau eines Gewässers im Sinne des § 67 Absatz 2 dienen.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen der Unterhaltung eines Gewässers, soweit hierbei keine chemischen Mittel verwendet werden.

...

##### § 46 Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers

(1) Keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser

1. für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebs oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck,

2. für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Wird in den Fällen und unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 das Wasser aus der Bodenentwässerung in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, findet § 25 Satz 2 keine Anwendung.

(2) Keiner Erlaubnis bedarf ferner das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 bestimmt ist.

(3) Durch Landesrecht kann bestimmt werden, dass weitere Fälle von der Erlaubnis- oder Bewilligungspflicht ausgenommen sind oder eine Erlaubnis oder eine Bewilligung in den Fällen der Absätze 1 und 2 erforderlich ist.

#### § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser

(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;
2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

...

### Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

insbesondere

#### § 54 Bewirtschaftung des Grundwassers

...

(3) Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

(4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern. ...

## U1.b) 7.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone** oder einem **Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz**. (siehe unter <https://apw.brandenburg.de/?permalink=1iyzUwvb> Einsichtnahme 05.05.2025) Bei Starkregen kann es in Senken wegen des bindigen Bodens zum verzögerten Versickern oder Abfließen des Wassers kommen.

Zur Hydrogeologischen Situation siehe unter U2.a)1.1 Hydrologie und Geländehöhe

Im Plangebiet sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden.

Ca. 20m südlich des Plangebietes befindet sich der **Koppelgraben**. Zwischen dem Plangebiet und dem Koppelgraben befindet sich ein bebauter Wohnbaugrundstück.

Im Planbereich ist auf Grund des lehmigen Bodens mit dem Auftreten von **Schichtenwasser** zu rechnen.

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung geplant:

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

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung. Die geplante Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 bei zulässiger Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) um bis zu 50%, d. h. bis zu einer GRZ 0,3, verbleibt ein ausreichend großer Anteil der Baugrundstücke für die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Für die Versickerung des Niederschlagswassers können insbesondere auch die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. (siehe unter 8.8)

Da die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß §54 BbgWG, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche erfolgen wird, hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Nachweis der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Hinweise*

*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.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

**U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten**

**U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne**

- Gesetz zum Schutz des Bodens - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchV)

**U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**5.2. FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

Untere Bodenschutzbehörde und untere Abfallwirtschaftsbehörde

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 schadhaften 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, Baggertgut, 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 angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, angenommen 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 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.

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.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

## U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau

---

### U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung

---

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte Schreiben vom 29.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

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

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

*Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern*

*Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.*

*Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:*

*Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>*

*Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link:*

*<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899>*

### U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Die unter U1.b) 9.1 gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

### U1.b) 9.3 Fachgesetze Bergbau

---

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** teilte Schreiben vom 30.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.*

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

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

*3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.*

*Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).*

*Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.*

### U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Die unter U1.b) 9.3 gegebenen Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## U1.b) 10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

---

### U1.b) 10.1 Fachgesetze

---

- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)**

### U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt. Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum** teilte Schreiben vom 27.10.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

*Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## **U1.b) 11. Immissionsschutz**

### **U1.b) 11.1 Fachgesetze**

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zu-letzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17], S.3)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung. Deutsches Institut für Normung. Juli 2023.
- DIN 4109-1. Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.

### **U1.b) 11.2 Anforderungen zum Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete**

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

<b>Nutzungen</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
Allgemeines Wohngebiete (WA)	55	45 bzw. 40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

### **U1.b) 11.3 Anlagenlärm**

Östlich, südlich und nordwestlich des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Da im Plangebiet ebenfalls Wohnnutzungen geplant sind, ergeben sich hieraus keine Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

Auf der nördlichen Straßenseite des Mittelweges, ca. 40m 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.

Wegen der vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen, welche näher an den Wirtschaftsgebäuden 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.

## U1.b) 11.4 Verkehrslärm

### 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.

Hieraus ergab sich für beide Fahrrichtungen zusammen ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 957 Fahrzeugen einschließlich Fahrrädern und eBikes.

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 einen ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten.

Hierzu wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### ➤ Hinweis zur Grundrissgestaltung zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße

##### **III. Hinweis zum Immissionsschutz**

*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.*

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.

### Verkehrslärm Autobahn A10 Berliner Ring

Eine erhebliche Verkehrslärmbelastung könnte im Planbereich von der Autobahn A10 Berliner Ring ausgehen. Das geplante Vorhaben ist ca. 1,7 km von der südlich gelegenen Autobahn A10 Berliner Ring entfernt. Auf Grund dieses Abstandes wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden.

## U1.b)11.5 Landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube

Westlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden. Durch die Bewirtschaftung von Ackerflächen mit landwirtschaftlichem Gerät, das Ausbringen von Dünger, das Mähen von Wiesen u. ä. können **landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube** auftreten. Die Zeiten der landwirtschaftlichen Tätigkeit richten sich nach den Erfordernissen des Feldbaus, sodass die Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den frühen Morgenstunden oder späten Abendstunden erfolgen können.

Im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz sind die Beeinträchtigungen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und in diesem Maß durch die Anwohner auch hinzunehmen.

Entlang der westlichen Grenzer des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer 5m breiten Hecke und eines angrenzenden 6m breiten Streifens Extensivwiese geplant. Hierdurch wird eine Distanz und Abschirmung zwischen den geplanten Wohnnutzungen und der benachbarten Ackerfläche geschaffen.

## U1.b) 11.6 Klimaschutz

---

Die Anforderungen des Klimaschutzes werden mit der vorliegenden Planung wie folgt beachtet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz.

Die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers wird, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet mindern die Windgeschwindigkeit, verbessern die Verschattung und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und wirken der Austrocknung des Bodens bei starker Sonneneinstrahlung entgegen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes und weitere einschlägige gesetzliche Regelungen zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

## U1.b) 12. Störfallrelevanz

---

### U1.b) 12.1 Fachgesetze

---

**- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen – insbesondere durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie).

**- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist**

#### **§ 50 Planung**

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

**- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist**

## U1.b) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Es liegen keine Informationen über Störfallbetriebe vor, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegen könnte.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von zukünftig geplanten gewerblichen Vorhaben u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

## U1.b) 13 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

### U1.b) 13.1 Fachgesetze

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

### U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### 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.*

#### Berücksichtigung:

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.

## U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

**U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann**

### U2.a)1 Schutzgüter Boden und Fläche

#### U2.a)1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Plangebiet die **natürlichen Bodenverhältnisse durch frühere landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt** und es sind teilweise **Bodenverdichtungen** durch landwirtschaftliches Gerät vorhanden.

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

#### - Geologische Karte 1:25.000

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

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

#### Gemäß Karte (HYK 50-1) Oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit); GWL 1.2 vorhanden (bedeckt)

#### gemäß Karte (HYK 50-2) bedeckter Grundwasserleiterkomplex

Mächtigkeit >3-10m

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf bedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:  
- Rückhaltevermögen mittel Verweildauer des Sickerwassers > 3 bis 10 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1 bei ca. 37 m über NHN.

Die **Geländehöhen** liegen im Norden des Plangebietes bei 45,6m über NHN im DHHN 2026 und im Süden des Plangebietes bei 42,7 über NHN im DHHN 2026.

Ca. 20m südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben. Zwischen dem Plangebiet und dem Koppelgraben befindet sich ein bebautes Wohnbaugrundstück.

**U2.a) 1.3 Schutzgut Fläche**

Das vorliegende Planvorhaben betrifft die Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet wie folgt:

Nutzung	Fläche Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz (ca. ha)
Fläche für die Landwirtschaft / Ruderalfläche	0,59	0	-0,59
allgemeines Wohngebiet	0	0,59	+0,59
<b>gesamt</b>	<b>0,59</b>	<b>0,59</b>	

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. Da die straßenseitige Erschließung des Plangebietes durch die Hauptstraße bereits vorhanden ist, wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung hier vermieden.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohngebietsfläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie trägt zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes bei.

**U2.a) 2. Schutzgut Wasser**

Siehe hierzu auch vorstehend unter U2.a)1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einer **Trinkwasserschutzzone**. Ca. 20m südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben. Zwischen dem Plangebiet und dem Koppelgraben befindet sich ein bebautes Wohnbaugrundstück. (siehe auch unter U2.a)1.1)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier über die belebte Bodenzone. Das von den zu bebauenden Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Im Planbereich ist auf Grund des lehmigen Bodens mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Da die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß §54 BbgWG, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche erfolgen wird, hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Nachweis der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

**U2.a) 3. Schutzgut Klima, Luft**

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäßigten, kontinentalen Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 9°C.

Bezüglich des Niederschlagsdargebotes ist Brandenburg im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands trocken. Im Bereich des Plangebietes lag der Jahresmittelwert des Niederschlages in den vergangenen Jahrzehnten ca. zwischen 500 und 550 mm. Wegen des Klimawandels ist die Jahresniederschlagsmenge in den vergangenen Jahren deutlich geringer geworden. In den letzten Jahren nahmen insbesondere die Summen der Sommerniederschläge deutlich ab. Zugleich steigt die Gefahr von Extremwetterereignissen wie z. B. Starkniederschläge. Im Mittel schien in den vergangenen Jahrzehnten die Sonne in Plangebiet zwischen 4,2 und 4,7 Stunden pro Tag. Auf Grund des Klimawandels hat die Anzahl der Sonnenstunden in den vergangenen Jahren zugenommen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich geringer mittlerer Bewölkung.

Im Plangebiet sind Westwinde vorherrschend, jedoch ergeben sich jahreszeitliche Abweichungen: Im Winter weht der Wind vorrangig aus Westsüdwest, an zweiter Stelle stehen Winde aus Ost oder Südost. Im Sommer herrscht fast durchweg Westwind, an zweiter Stelle wehen Winde aus Nordwest.

Das Plangebiet ist wegen des Fehlens von großflächig verschattendem Baumbestand (Wald) als Kaltluftentstehungsgebiet nicht von Bedeutung. Die kahle Ackerfläche im Plangebiet und westlich angrenzend bietet dem Wind keinen Widerstand und bei langer Trockenheit kann es zur Bodenerosion durch Wind kommen.


Die als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht geplanten Gehölzpflanzungen sollen den Boden verschatten und die Westwinde teilweise abschirmen, die über die benachbarte freie Feldfläche heranwehenden. Hieraus ergeben sich positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

## U2.a) 4. Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund

### U2.a) 4.1 Biotopverbund

#### Luftbild und Liegenschaftskarte

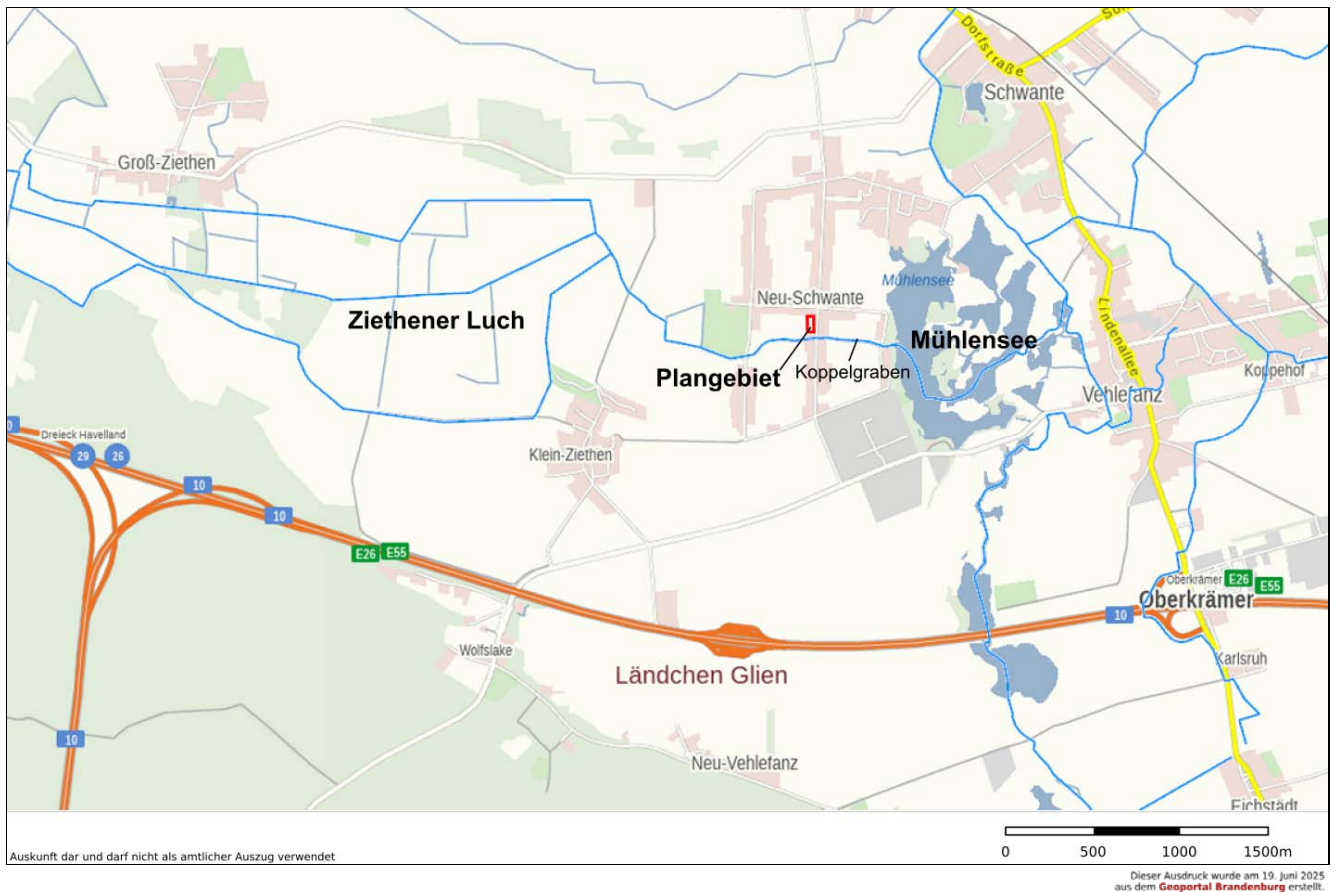


 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Neu-Schwante. Es umfasst hier eine Bebauungslücke westlich der Hauptstraße. Im Plangebiet ist eine ruderaler Wiese und im westlichen Randbereich Intensivacker vorhanden. (siehe auch nachfolgende Biotoptypenkartierung) Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die ruderaler Wiese wird gelegentlich gemäht.

Die Qualität des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bleibt hinter dem umgebenden Siedlungsgebiet mit Gartenbiotopen und Gehölzbestand zurück. Das Plangebiet hat deshalb keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

### Übersicht Biotopverbund (Topografische Karte und Gewässernetz)

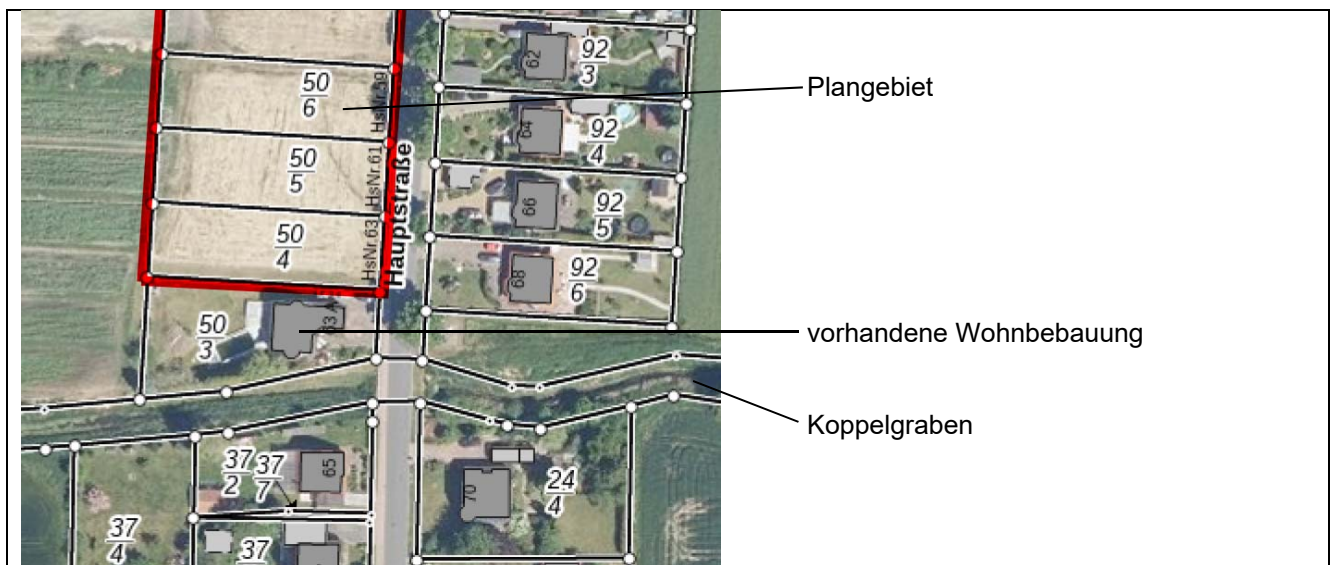


Südlich des Plangebietes in ca. 20m Abstand befindet sich der Koppelgraben, der das Wasser aus dem westlich gelegenen Ziethener Luch dem östlich gelegenen Mühlensee zuführt.

Der Koppelgraben kann für aquatische und semiaquatische Arten wie Fische, Amphibien, Fischotter und Biber bezüglich des Biotopverbundes von Bedeutung sein.

Zwischen dem Plangebiet und dem Koppelgraben befindet sich ein bebautes Wohngrundstück. Deshalb verursacht das vorliegend geplante Wohngebiet keine direkten Auswirkungen auf den Koppelgraben einschließlich seiner Bedeutung für den Biotopverbund.

### Luftbild und Liegenschaftskarte



## U2.a) 4.2 Biototypenkartierung, Biotopschutz

### U2.a) 4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Bebauungslücke westlich der Hauptstraße. Im Plangebiet ist eine ruderales Wiese und im westlichen Randbereich Intensivacker vorhanden. Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die ruderales Wiese wird gelegentlich gemäht.

### U2.a) 4.2.2 Fotodarstellung der Biotope im Plangebiet



Intensivacker westlich des Plangebietes sowie am westlichen Rand des Plangebietes, Blick von Süd



Ruderales Wiese im Plangebiet, Am unteren Rand: vegetationsfreie Fläche (bodenverdichtete Landwirtschaftszufahrt) - Blick von Süd








Bild unten: Intensivacker (in 2025 Sonnenblume) - Blick vom Plangebiet nach West



Blick von NW nach SO über das Plangebiet

**U2.a) 4.2.3 Biototypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel**



	0513221 GAMAO Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzdeckung), nitrophile Großstauden	2795+1961=	4756m <sup>2</sup>	=	80%
	03140 vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat (RRT) Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen - verdichtet		519m <sup>2</sup>	=	9%
	09133 intensiv genutzte Lehmäcker (LIL) - 2025 Anbau Sonnenblume (mit Frostschutzabdeckung und später mit Bewässerung)	136+315=	451m <sup>2</sup>	=	8%
	05160 Scherrasen (GZ)		160m <sup>2</sup>	=	3%
	geplanter überbaubarer Bereich (Baugrenze)		5886m <sup>2</sup>	=	100%

## U2.a) 4.2.4 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

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

Bezeichnung des Biototyps Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Erläuterung	Flächengröße des Biototyps ca. ha	Bewertung des Biototyps
09133 (LIL)	intensiv genutzte Lehmäcker - 2025 Anbau Sonnenblume (mit Frostschutzabdeckung und später mit Bewässerung)	0,05	geringe Wertigkeit
0513221 (GMAO)	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzdeckung), nitrophile Großstauden	0,47	geringe Wertigkeit
03140 (RRT)	vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen - verdichtet	0,05	geringe Wertigkeit
05160 (GZ)	Scherrasen im Randbereich des südlich benachbarten Wohngrundstücks	0,02	geringe Wertigkeit
	<b>gesamt</b>	<b>0,59</b>	

Die Biotope im Plangebiet weisen nur geringe Biotopwertigkeiten auf.

## U2.a) 4.5 Biotopschutz, Biodiversität

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet weist eine geringe Biodiversität auf. Es liegt im Bereich eines Siedlungsgebietes und landwirtschaftlicher Flächen, die ebenfalls eine geringe bis teilweise mittlere Biodiversität aufweisen.

## U2.a)5. Schutzgut Flora, Baumschutz

Geschützte Pflanzenarten wurden im plangebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet ist kein Baumbestand vorhanden. Auch Straßenbaumbestand der Hauptstraße ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da er sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Für die als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu pflanzenden Bäume gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** - Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes in der derzeit geltenden Fassung bei. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

## U2.a) 6. Schutzgut Fauna, Artenschutz

Entsprechend den Ergebnissen des hier beiliegenden Fachbeitrages Artenschutz wurden im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festgestellt.

## **U2.a)7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

---

Das Landschaftsbild im Planbereich und westlich anschließend ist durch eine Landwirtschaftsfläche ohne gliedernden Baumbestand geprägt. Das Plangebiet umfasst eine Bebauungslücke entlang der Hauptstraße. In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen in straßenbegleitender Bebauung vorhanden.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ortsübliche straßenbegleitende Wohnbebauung geplant ist, wird hiermit das Ortsbild in angemessener Weise neu gestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits entsprechend Gebäude vorhanden sind.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird eine ortstypisch eingegrünter Siedlungsrandes als Übergang zum offenen Landschaftsraum geschaffen.

## **U2.a) 8. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

---

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht. Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. (siehe hierzu ausführlich unter U1.b)3.)

## **U2.a)9. Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau**

---

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. (siehe unter U1.b)8.2)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b)9.1)

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen. (siehe unter U1.b)9.3)

## **U2.a)10. Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr**

---

### **Anlagenlärm** (siehe unter U1.b)11.3)

Östlich, südlich und nordwestlich des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Da im Plangebiet ebenfalls Wohnnutzungen geplant sind, ergeben sich hieraus keine Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

Auf der nördlichen Straßenseite des Mittelweges, ca. 40m 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.

### **Verkehrslärm** (siehe unter U1.b)11.4)

#### **Verkehrslärm Hauptstraße**

Entsprechend den Ergebnissen der örtlichen Verkehrszählung 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 Schlafräume nach Möglichkeit zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu positionieren, um auch bei geöffnetem Fenster ein ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten.

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.

#### **Verkehrslärm Autobahn A10 Berliner Ring**

Eine erhebliche Verkehrslärmbelastung könnte im Planbereich von der Autobahn A10 Berliner Ring ausgehen. Das geplante Vorhaben ist ca. 1,7 km von der südlich gelegenen Autobahn A10 Berliner Ring entfernt. Auf Grund dieses Abstandes wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden.

**Landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube** (siehe unter U1.b)11.5)

Westlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden. Durch die Bewirtschaftung von Ackerflächen mit landwirtschaftlichem Gerät, das Ausbringen von Dünger, das Mähen von Wiesen u. ä. können **landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube** auftreten. Die Zeiten der landwirtschaftlichen Tätigkeit richten sich nach den Erfordernissen des Feldbaus, sodass die Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den frühen Morgenstunden oder späten Abendstunden erfolgen können.

Im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz sind die Beeinträchtigungen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und in diesem Maß durch die Anwohner auch hinzunehmen.

Entlang der westlichen Grenzer des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer 5m breiten Hecke und eines angrenzenden 6m breiten Streifens Extensivwiese geplant. Hierdurch wird eine Distanz und Abschirmung zwischen den geplanten Wohnnutzungen und der benachbarten Ackerfläche geschaffen.

**Störfallbetriebe** (siehe unter U1.b)12)

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet geplant. Störfallbetriebe sind hier nicht zulässig.

Es liegen keine Informationen über Störfallbetriebe vor, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegen könnte.

**U2.a)11. Schutzgut Mensch - Verkehr**

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von ca. 7 ortsüblichen Einfamilienwohnhäusern im Plangebiet. Durch geplante Wohnbebauung wird keine auf der Hauptstraße erhebliche Verkehrszunahme verursacht. Die erschließende Hauptstraße ist ausreichend leistungsfähig, den hierdurch verursachten zusätzlichen Verkehr mit aufzunehmen.

**U2.a)12. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet oder dessen städtebaulichen Einwirkungsbereich sind keine **Baudenkmale** vorhanden. **Bodendenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt.

**U2.a)13. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden das Plangebiet als unbebaute ruderale Fläche im Siedlungsgebiet belassen werden. Der Lückenschluss entlang der Hauptstraße würde unterbleiben. Dem bestehenden Wohnbedarf würde nicht entsprochen werden.

Bei einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung würde die Fläche regelmäßig umgebrochen werden. Falls zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung unterbleibt, käme die Entwicklung der ruderalen Wiese zu Scherrasen in Betracht.

Die siedlungsklimatische Situation bliebe ungünstig, da in Richtung der westlich angrenzenden Ackerfläche schützender Gehölzbestand fehlt.

**U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i****U2.b) 0. Vorbemerkungen**

Die **Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB** sind dort wie folgt benannt:

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

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

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

## U2.b)1. Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### U2.b)1.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung werden durch den Bau bzw. die Anlage und das Vorhandensein und den Betrieb der im Plangebiet geplanten Nutzung Auswirkungen auf folgende Schutzgüter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt verursacht. (siehe hierzu auch unter U1.b)6.)

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b> (siehe unter U1.b)3)	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen
<b>Schutzgüter Fläche, Boden</b> Siehe unter U2.a)1. und U1.b)6.)	- Flächeninanspruchnahme und zusätzliche Versiegelung auf Intensivackerfläche, Ruderalfläche und Scherrasen, - Schutz des Mutterbodens entsprechend geltender gesetzlicher Regelungen	durch geplante bauliche Nutzungen: - dauerhaft Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungen durch geplante Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Extensivwiese) - Vermeidung von Bodenerosion - Verbesserung der Bodendurchlüftung, Beschattung, Verbesserung des Bodenlebens - Verbesserung der Humusbildung in der belebten Bodenzone
<b>Schutzgut Wasser</b> (siehe unter U2.a)2. und U1.b)7.)	- Gefährdungen des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen während der Bauzeit sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden	durch geplante bauliche Nutzungen: - Minderung der Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser durch geplante Versiegelung wird durch Pflicht zur Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kompensiert - Gefährdungen des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden  durch geplante Ausgleichsmaßnahmen Gehölzpflanzungen: - Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
<b>Schutzgut Klima, Luft</b> (siehe unter U2.a)3.)	- CO <sub>2</sub> -Ausstoß von Baufahrzeugen und Herstellung und Transport verwendeter Baustoffe - Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge	- CO <sub>2</sub> -Ausstoß durch geplante bauliche Nutzungen, z. B. durch Heizung und Verkehr, Minderung gemäß geltender rechtlicher Anforderungen und wegen Lage des Plangebietes im Nahbereich des Haltepunktes der Regionalbahn - Minderung der Windgeschwindigkeit und Verschattung durch Gehölzstrukturen und Gebäude - Nutzung regenerativer Energie, Klimaneutralität von Gebäuden gemäß den geltenden rechtlichen Anforderungen - Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels durch Extremwetterereignisse wie Stürme, Starkregenereignisse, Dürren oder Hitzewellen in gleicher Weise treffen, wie das übrige Siedlungsgebiet
<b>Schutzgut Biotop, biologische Vielfalt, Biotopverbund</b> (siehe unter U2.a)4.)	- geringe Auswirkungen, da keine hochwertigen oder geschützten Biotop in Anspruch genommen werden und die Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund bisher gering sind	- Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Pflanzungen von Bäumen und Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme

<b>Schutzgut / Schutzgegenstand</b>	<b>Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen</b>	<b>Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen</b>
<b>Schutzgut Flora und Baumbestand</b> (siehe unter U2.a)5.)	- Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. - kein Gehölzbestand betroffen	- Entwicklung der Flora durch umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme
<b>Schutzgut Fauna, Artenschutz</b> (siehe unter U2.a)6. und Fachbeitrag Artenschutz)	Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Eingriffe in bekannte Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten vor.	Änderung der Habitatstrukturen im Plangebiet und auf der Ausgleichsfläche, insbesondere - neue Nistmöglichkeiten für siedlungstypische Vogelarten an Gebäuden und Gehölzen - Entwicklung von Habitaten für Insekten, Kleinsäuger, Fledermäuse und Reptilien auf den geplanten Fläche für Extensivwiese und Gehölzpflanzungen
<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b> (siehe unter U2.a)7.)	- Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch geplante ortsübliche Bebauung - Pflanzung von Gehölzen als Siedlungsgrün	- Entwicklung der gepflanzten Gehölze
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit durch Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau</b> (siehe unter U2.a)9)	- keine Altlasten bekannt - bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen - keine bergbaulichen Belange betroffen	- keine erheblichen Auswirkungen
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit durch Immissionen</b> (siehe unter U1.b)11. und U2.a)10)	- anlagebedingte Belastungen durch Geräusche und Erschütterungen beim Bau der geplanten baulichen Anlage im ortsüblichen Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes	<b>Anlagenlärm</b> - keine Konflikte zu umgebenden Wohnnutzung - Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes nördlich der Hauptstraße berücksichtigen Schutzanspruch der bereits vorhandenen nahe gelegenen Wohnnutzungen, keine erheblichen Auswirkungen durch geplante hinzutretende Wohnbebauung - landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Stäube auf westlich benachbarter Ackerfläche werden durch geplante Ausgleichsflächen und hier geplante Gehölzpflanzungen abgeschirmt  <b>Verkehrslärm</b> - Verkehrslärm der anliegende Hauptstraße, innerörtliche Gemeindestraße mit Verkehrsaufkommen unter dem DTV von 1000 Fahrzeugen pro Tag einschließlich Fahrrädern und e-Bikes, es wird vorsorglich empfohlen, Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu positionieren, Außenwohnbereiche befinden sich auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten - keine erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm der Autobahn A10 Berliner Ring wegen des Abstandes zum Plangebiet
<b>Schutzgut Mensch Verkehr</b> (siehe unter U2.a)11.)	- anlagebedingte Belastungen Verkehr beim Bau der geplanten baulichen Anlage im ortsüblichen Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes	- Möglichkeit der Nutzung des ÖPNV (Haltestelle Regionalbus unmittelbar am Plangebiet) - keine erhebliche Verkehrszunahme durch geplante Wohnbebauung (ca. 7 WE)
<b>Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Bau- und Bodendenkmale</b> (siehe unter U1.b)10. und U2.a)12.)	- keine Baudenkmale betroffen - keine Bodendenkmale im Plangebiet erfasst oder bekannt, allgemeine Anforderungen des BbgDSchG sind bei Erdarbeiten zu beachten	- keine erheblichen Auswirkungen  keine Baudenkmale oder Bodendenkmale erfasst oder bekannt
<b>Abfälle und Abwässer</b> (siehe unter U2.b)3.)	- Abfälle, die während der Bauphase anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen - Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen	- Haushaltstypische Abfälle und Reststoffe werden durch den Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger entsorgt - Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation - keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
<b>Störfälle oder Katastrophen</b> (siehe unter U1.b)12. und U2.a)10)	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen durch geplante Nutzungen

### U2.b)1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bei Umsetzung der Planung werden infolge der geplanten Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wie folgt in Anspruch genommen:

natürliche Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
<b>Fläche, Boden</b>	<p>Inanspruchnahme innerhalb des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,59 ha Fläche für die Landwirtschaft (ungenutzt) / Ruderalfläche</li> </ul> <p>für geplante Nutzungen innerhalb des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,59 ha allgemeines Wohngebiet</li> </ul> <p>geplante Neuversiegelung gesamt: 1.761 m<sup>2</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ressource Fläche / Boden ist nur begrenzt verfügbar</li> <li>- Inanspruchnahme von Fläche für die Landwirtschaft (ungenutzt) / Ruderalfläche</li> <li>- Nutzung der bestehenden Hauptstraße für die Erschließung</li> <li>- keine Inanspruchnahme von Wald</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterhin Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet</li> <li>- Bedarf an Trinkwasser und Löschwasser für die geplante bauliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ressource Wasser ist nur begrenzt verfügbar</li> </ul>
<b>Tiere</b>	Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Eingriffe in bekannte Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten vor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- positive Auswirkungen auf die Ressource Tiere durch Schaffung von Habitaten in Ausgleichsflächen und durch geplanten Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes</li> </ul>
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.</li> <li>- Landwirtschaft / Ruderalfläche im Plangebiet ohne Gehölzbestand</li> <li>- keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Flora</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- positive Auswirkungen auf die Ressource Pflanzen durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Gehölzpflanzungen und Extensivwiese)</li> </ul>
<b>biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Inanspruchnahme hochwertiger oder geschützter Biotope, Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen (Landwirtschaft / Ruderalfläche) für die biologische Vielfalt bisher gering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Pflanzungen von Bäumen und Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>

### U2.b)1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können sowohl durch die Errichtung baulicher Anlagen als auch durch deren Betrieb (An- und Abfahrten, Heizung) entstehen. Die vorliegende Planung ist ein Bebauungsplan und keine Objektplanung, sodass die im Plangebiet einzusetzenden Techniken und Stoffe nicht abschließend dargelegt werden können. Soweit es auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung abschätzbar ist, handelt es sich hierbei um folgende Auswirkungen:

#### Baubedingte Auswirkungen:

Für den **Neubau der geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet** ist nur die Verwendung von Bauprodukten zulässig, die den Anforderungen des §17 ff. BbgBO und weiteren einschlägigen rechtlichen Regelungen entsprechen und die bei sachgerechter Verwendung im Einbau keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursachen.

Konkretere Angaben zu den zu verwendenden Baustoffen können hier jedoch erst im Rahmen der Objektplanung gemacht werden.

Durch die zu verwendenden Baumaschinen und Bautechnik für die Errichtung der baulichen Anlagen kann es vorübergehend zu **Lärm** oder **Staubbelastungen** kommen.

Sowohl bei bauvorbereitenden Arbeiten als auch durch die Neubebauung kann es zu entsprechendem **Baustellenverkehr** kommen, der Auswirkungen auf die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes hat.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

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

**Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO**

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Gem. §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

Betriebsbedingt kommt für die geplanten Nutzungen der Einsatz von Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen in Betracht. Diese Anlagen müssen den geltenden rechtlichen Regelungen entsprechen und die betreffenden technischen Anforderungen erfüllen.

Die Ver- und Entsorgung für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser wird über Anschlüsse an die bestehenden zentralen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet.

Der An- und Abfahrtverkehr werden mit handelsüblichen Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Im Nahbereich des Planvorhabengebietes befindet sich ein Haltepunkt des Regionalbusverkehrs.

Die betriebsbedingt zu verwendenden Techniken und Stoffe müssen den hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen entsprechen. Die rechtlichen Anforderungen an den Schutz von Boden, Grundwasser, Luft und Klima sind ebenfalls einzuhalten.

Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die einzusetzenden Techniken und Stoffe der im Plangebiet zulässigen Nutzungen besondere nachteilige Umweltauswirkungen verursachen werden.

#### **U2.b)1.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen**

Soweit dies auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung beurteilbar ist, ist auf Grund der vorliegenden Planung mit voraussichtlich folgenden Emissionen zu rechnen:

**Baubedingte Auswirkungen**, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden:

<b>Emissionen von:</b>	<b>Durch Herstellung baulicher Anlagen</b>
<b>Schadstoffen</b>	- Mögliche Freisetzung von Schadstoffen aus verwendeten Baustoffen und Bauhilfsmitteln (z. B. Schmiermittel, Anstriche), - Schadstoffabgabe von Verbrennungsmotoren der Bau- und Transportfahrzeuge Bei bestimmungsgemäßem Einsatz und gesetzesentsprechender Handhabung darf keine erhebliche Schadstoffabgabe in Luft, Boden und Grundwasser erfolgen.
<b>Lärm</b>	- Lärm durch Baufahrzeuge und -geräte
<b>Erschütterungen</b>	-Erschütterungen durch Einsatz schwerer Baumaschinen, z. B. bei Verdichtung von Baugrund
<b>Licht</b>	- Beleuchtung der Baustellen, Beleuchtung von Baufahrzeugen
<b>Wärme</b>	- keine erhebliche Wärmeabgabe
<b>Strahlung</b>	- Keine Belastung über die übliche Strahlung hinaus (z. B. durch Nutzung von Digitaltechnik)

**Nutzungsbedingte Auswirkungen**, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden:

<b>Emissionen von:</b>	<b>durch geplante Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes im Plangebietes</b>
<b>Schadstoffen</b>	- Schadstoffabgabe von Heizungen und Verbrennungsmotoren von Kraftfahrzeugen Bei bestimmungsgemäßem Einsatz und gesetzesentsprechender Handhabung darf keine erhebliche Schadstoffabgabe in Luft, Boden und Grundwasser erfolgen.
<b>Lärm</b>	- Verkehrsgeräusche durch An- und Abfahren mit Kraftfahrzeugen, Nutzungsgeräusche im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung (z. B. Rasenmäher, haushaltstypische Werkzeuge)
<b>Erschütterungen</b>	keine
<b>Licht</b>	Beleuchtung von Gebäuden und an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen

<b>Emissionen von:</b>	<b>durch geplante Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes im Plangebietes</b>
<b>Wärme</b>	Heizung und Lüftung von Gebäuden, keine erhebliche Wärmeabgabe an die Umgebung gemäß geltender Vorschriften zur Energieeinsparung
<b>Strahlung</b>	- Keine Belastung über die übliche Strahlung hinaus (z. B. durch Nutzung von Digitaltechnik)

**U2.b)2. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Soweit die durch die vorliegende Planung verursachten Auswirkungen wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern verursachen, sind diese unter U2.b)2.ff. benannt.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Wechselwirkungen übersichtsartig dargestellt.

**Übersicht der Wechselwirkungen der wesentlichen Auswirkungen der Planung**

Wechselwirkung zu / Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Klima /Luft	Land-schaft / Ortsbild	biologi-sche Vielfalt	Men-schen / Gesund-heit	Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenk-male, Boden-denkmal)
<b>Fläche</b>		X	X	X	X	X	X	X	X	
<b>Boden</b>	X		X	X	X	X	X	X	X	
<b>Wasser</b>	X	X		X	X	X		X	X	
<b>Klima / Luft</b>		X	X	X	X	X	X	X	X	
<b>Tiere</b>		X			X			X		
<b>Pflanzen</b>		X	X	X		X	X	X	X	
<b>Landschaft / Ortsbild</b>	X	X	X	X	X	X		X		
<b>biologische Vielfalt</b>		X	X	X	X	X	X		X	
<b>Menschen / Gesundheit</b>										
<b>Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenk-male, Boden-denkmal)</b>										

X Auswirkung auf Schutzgut (erste Spalte) verursacht Wechselwirkung zu ..... (Kopfzeile)

**U2.b)3. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

**Anlagebedingt** werden bei der Realisierung des Vorhabens bautypische Abfälle anfallen, wie z. Verpackungen von Baumaterialien.

Durch den Aushub von Boden, fällt Bodenmaterial an. Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Der im Plangebiet als Aushub anfallende unbelastete Boden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

**Nutzungsbedingt** werden im Plangebiet haushaltstypische Abfälle anfallen.

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte Schreiben vom 20.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**5.2. FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

Untere Bodenschutzbehörde und untere Abfallwirtschaftsbehörde

*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 schadhaften 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 angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, angenommen 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 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.

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.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

#### **U2.b)4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Ein besonderes Potential für Katastrophen oder Unfälle ist im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht erkennbar.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, bei denen besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen bestehen, die sich erheblich nachteilig auf die geplanten Nutzungen auswirken könnten.

#### **U2.b)5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bestehen nicht.

#### **U2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase und Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

##### **U2.c)1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen**

(siehe hierzu auch unter U1.b)6.)

##### **Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

###### ➤ **Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung** (Schutzgüter Boden, Wasser)

Das geplante Maß der baulichen Nutzung bleibt wesentlich hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO zurück. Hierdurch wird der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum angemessen Rechnung getragen.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl wird der mögliche Eingriff in das **Schutzgut Boden** durch Versiegelung einschließlich der hiermit verbundenen Wechselwirkungen zu den weiteren Schutzgütern begrenzt.

###### ➤ **Beschränkung der Bauhöhe auf max. 2 Vollgeschosse** (Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild)

Durch die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse und der geplanten Eingrünung werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild vermieden.

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

(siehe ausführlich unter U1.b)6.2.3 ff.)

- **Flächige Gehölzpflanzungen als breite Hecke aus standortgerechten gebietsheimischen entlang des westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahmenfläche M1) angrenzend an die benachbarte Ackerfläche** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

- **Anlage von Extensivwiese im Westen des Plangebietes (Maßnahmenfläche M1)** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- **Anpflanzen von standortgerechten gebietsheimischen großkronigen Laubbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

### **U2.c)2. Maßnahmen zum Gehölzschutz**

(siehe hierzu auch unter U2.a)5.)

#### ➤ **Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand**

Im Plangebiet ist bisher kein Gehölzbestand vorhanden

#### ➤ **Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung**

Für die als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu pflanzenden Bäume gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen

### **U2.c)3. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz)

#### ➤ **Vorsorgliche Festsetzung durchschlupffähige Einfriedungen**

Südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben in ca. 20m Entfernung vom Plangebiet. Zwischen dem Koppelgraben und dem Plangebiet befindet sich ein bebautes Wohngrundstück.

Der Koppelgraben kommt als Laich- und Wanderungshabitat für Amphibien in Betracht. Zudem liegt das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäugetern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

*Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

Die Festsetzung von mind. 1 durchschlupffähigen Öffnung je lfd. m in Einfriedungen ist auch dann erfüllt, wenn die gesamte Zaununterkante einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberkante hat.

### **U2.c)4. Maßnahmen zum Immissionsschutz**

**Verkehrslärm** (siehe unter U1.b)11.4)

#### ➤ **Hinweis zur Grundrissgestaltung zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße**

##### **III. Hinweis zum Immissionsschutz**

*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.*

### **U2.c)5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz**

- **Zur Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung die hierfür jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten

**U2.c)6. Maßnahmen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen durch Kampfmittel**

---

- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b)9.1)

**U2.c)7. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

---

**Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und im Klärwerk Kremmen gereinigt. Die Anschlüsse für das Plangebiet sollen über die bestehenden Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße erfolgen.

**Niederschlagsentwässerung**

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung geplant:

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

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*

**Abfall**

**Anlagebedingt** werden bei der Realisierung des Vorhabens bautypische Abfälle anfallen, wie z. Verpackungen von Baumaterialien.

Durch den Aushub von Boden, fällt Bodenmaterial an.

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Der im Plangebiet als Aushub anfallende unbelasteten Boden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

**Nutzungsbedingt** werden im Plangebiet haushaltstypische Abfälle anfallen.

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die abfallrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

**U2.c)8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

---

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität im Sinne der o. g. Anforderung.

**U2.d) In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

---

**U2.d)1.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet**

---

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet im Wesentlichen als Bestandteil einer Wohnbaufläche darstellt. (siehe unter U1.b)2.1)

Die vorliegende Planung soll der wohnbaulichen Entwicklung im OT Schwante dienen. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung kommt für den OT Schwante im Planbereich vorrangig eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereichs in Betracht. Dem folgen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die Prüfung weiterer Standortalternativen für wohnbauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet Oberkrämer insgesamt ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bereits durch die innerörtliche Hauptstraße erschlossene Fläche des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes entwickelt und so Baulandreserven für die Deckung des Wohnbedarfes mobilisiert werden. Zugleich wird hierdurch die bestehende Siedlungsstruktur in Neu Schwante städtebaulich gestärkt. Deshalb wurde dieser Standort des Plangebietes für die vorliegende Planung gewählt.

## **U2.d)1.2 Planungsalternativen weitere Wohngebietskategorien**

---

Aus der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche (siehe unter U1.b)2.1) könnten folgende Nutzungsarten für das kleinflächige Plangebiet entwickelt werden:

- Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO),
- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO),
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO),

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen nicht gewählt:

### Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO).

Gemäß §2 Abs. 1 BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die vorliegende Planung dient insbesondere der Deckung des bestehenden Wohnbedarfes. Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind demnach nicht Planungsziele der vorliegenden Planung. Deshalb wurde die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet hier nicht gewählt.

### Reine Wohngebiete (§3 BauNVO).

Die Planungsalternative reines Wohngebiet wurde nicht gewählt, da diese mit ihrem stark eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrum gemäß §3 BauNBO dem möglichen Bedarf an das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Plangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung des wohnnahen Arbeitens, nicht angemessen Rechnung tragen.

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen gewählt:

### Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO).

Die Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht es, im Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes zu leisten. Zudem trägt die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch dem ländlich geprägten Charakter in der Umgebung des Plangebietes angemessen Rechnung. In begrenztem Maße können im allgemeinen Wohngebiet auch das Wohnen ergänzende Nichtwohnnutzungen angesiedelt werden. (siehe hierzu auch unter 8.1)

Deshalb wurde das allgemeine Wohngebiet als Nutzungsart gewählt.

## **U2.d)1.3 Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser**

---

In der offenen Bauweise könnten neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen werden. Auch könnte aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ein Wohngebiet für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es jedoch, die im Plangebiet bestehende Bebauungslücke entsprechend der bestehende Siedlungsstruktur in Neu Schwante zu schließen.

Deshalb sind für das Plangebiet Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> und einer Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern geplant. Hierbei werden je Wohngebäude max. 1 Wohnung und ausnahmsweise eine zweite Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) mit untergeordneter Größe zulässig sein.

## **U2.d)2. Angabe der wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsalternative**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 7 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Es erfolgt ein baulicher Lückenschluss innerhalb des Siedlungsbereichs. In Neu Schwante wird mit Umsetzung des Planvorhabens die innerörtliche Siedlungsstruktur verdichtet und so gestärkt. Die Hauptstraße, an der bisher nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Bebauung vorhanden ist, wird durch die geplante Bebauung im Plangebiet zukünftig mit beidseitigem Anbau als innerörtliche Erschließungsstraße besser genutzt.

Durch die geplante Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern in Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet wird im Plangebiet eine maßvolle ortsübliche Siedlungsentwicklung gewährleistet. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung der Hauptstraße durch die vorliegende Planung entgegen gewirkt.

**U2.e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle**

---

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet geplant. Ein besonderes Potential für Katastrophen oder Unfälle ist im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht erkennbar.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, bei denen besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen bestehen, die sich erheblich nachteilig auf die geplanten Nutzungen auswirken könnten. Da bei dem vorliegend geplanten Vorhaben keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist, ergeben sich hieraus keine möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben § 1(6)7. a bis d und i BauGB.

Störfallbetriebe in der relevanten Umgebung des Plangebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

**U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

---

**U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

---

**U3.a)1 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des Bestandes im Plangebiet verwendet wurden**

---

- Amtlicher Lage- und Höhenplan Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Silke Fischer, Berliner Straße 33, 16515 Oranienburg, vorliegend als dwg-Datei
- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2024, 2025 CANON PowerShot SX730 HS und Nikon Coolpix P1000
- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig 2024 und 2025

**U3.a)2 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden**

---

**Brutvögel**

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A 4.1 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: Canon SX730HS. Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand in der näheren Umgebung des Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

Zwischen März und Juli 2025 erfolgten 12 Begehungen des Planbereichs zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

3 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

**Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)**

Auch wenn das Plangebiet kein besonders geeignetes Habitat für Reptilien darstellt, erfolgte im Rahmen der Tagbegehungen eine Absuche des Plangebietes nach Reptilien, insbesondere der Zauneidechse. Hierbei wurde

gezielt insbesondere der Übergangsbereich zwischen Ackerfläche und Extensivwiese abgesehen, da hier noch am ehesten das Vorkommen von Exemplaren dieser Art möglich sein könnte.  
Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung in der Hauptaktivitätszeit der Art am 09.05., 14.05. und am 21.05.2025.

### **Fledermäuse**

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Bäume, die in Höhlungen und Rindenspalten Fledermäusen einen Rückzugsraum bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine baulichen Anlagen vorhanden, die Hibernationsorte für Fledermäuse oder Sommerquartiere und Wochenstuben ermöglichen könnten.

Daher war letztendlich eine Beschränkung der Erfassung von Fledermäusen auf deren Flugaktivitäten sinnvoll.

### **Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten**

Bei den vorstehend dargelegten Beobachtungen wurden zugleich auf weitere eventuell im Plangebiet vorkommende geschützte Arten wie Insekten, wandernde Amphibien und geschützten Kleinsäugetern (z. B. Igel) geachtet.

### **U3.a)3 Methoden und technische Verfahren, die für die Verkehrszählung in der Hauptstraße angewendet wurden**

---

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.

Die Zählung wurde mit einem Zählgerät der @wavetec Radar Solutions GmbH & Co KG durchgeführt. Die digitale Auswertung erfolgte mit dem wavetec user assistant 3.1.

### **U3.a)4 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten**

---

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten in Bezug auf die Planungsebenen des Bebauungsplanes keine Schwierigkeiten auf.

Mögliche Umweltauswirkungen, die sich erst im Zusammenhang mit den Objektplanungen ergeben, sind in den Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu bewerten.

### **U3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt**

---

Für das Plangebiet ergibt sich ein Monitoringbedarf neben der Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

#### 1. Artenschutz

Überwachung bezüglich des möglichen zukünftigen Auftretens geschützter Arten im Plangebiet bzw. ihrer Brut- und Ruhebereiche,

zuständig: Vorhabenträger, Untere Naturschutzbehörde

Termin: vor der Durchführung von Baumaßnahmen im betreffenden Bereich des Plangebietes

#### 2. Überwachung Boden

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Die im Plangebiet als Aushub anfallenden unbelasteten Böden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

zuständig: Vorhabenträger, Untere Bodenschutzbehörde

Termin: bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

#### 3. Munitionsbergung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

zuständig: Vorhabenträger, Untere Bauaufsichtsbehörde

Termin: bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

#### 4. Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten. Der Nachweis der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Zuständig: Vorhabenträger, Untere Bauaufsichtsbehörde, untere Wasserbehörde  
Termin: im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren

### U3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das **Plangebiet** liegt in Neu-Schwante, das zum OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer gehört.

Es umfasst eine bisher unbebaute Fläche westlich der Hauptstraße, südlich des Mittelweges.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/4, 50/5, 50/6 und 163 der Flur 007 der Gemarkung Schwante, gelegen in 16727 Oberkrämer, OT Schwante, westlich der Hauptstraße zwischen Mittelweg und Koppelgraben. Es hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Hauptstraße, auf deren gegenüber liegender Straßenseite sich Einfamilienwohnhäuser befinden,
- im Süden durch das Grundstück Hauptstraße 63a, das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist,
- im Norden durch ein unbebautes Grundstück mit Ruderalflur sowie das Grundstück Mittelweg 17a, das mit einem Gebäude bebaut ist, welches für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften genutzt wird,
- im Westen durch Ackerfläche.

**Planungsziel** ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet zu ermöglichen und zugleich als Ausgleich für die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft eine naturräumliche Aufwertung im Plangebiet, insbesondere durch Gehölzpflanzungen, zu erreichen.

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

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft / Ruderalfläche.

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

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

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

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**. Ca. 20m südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben. Zwischen dem Plangebiet und dem Koppelgraben befindet sich ein bebautes Wohnbaugrundstück.

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

Da die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß §54 BbgWG, ebenso wie bisher, auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche erfolgen wird, hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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

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

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung erheblich unterhalb der Orientierungswerte der Obergrenzen des §17 BauNVO (**Schutzgüter Boden, Wasser**)
- Beschränkung der Bauhöhe auf max. 2 Vollgeschosse (**Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**)

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

- **Flächige Gehölzpflanzungen als breite Hecke aus standortgerechten gebietsheimischen entlang des westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahmenfläche M1) angrenzend an die benachbarte Ackerfläche** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- **Anlage von Extensivwiese im Westen des Plangebietes (Maßnahmenfläche M1)** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)
- **Anpflanzen von standortgerechten gebietsheimischen großkronigen Laubbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen** (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft, Mensch)

**Maßnahmen zum Gehölzschutz** (siehe hierzu auch unter U2.a)5.)

➤ **Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand**

Im Plangebiet ist bisher kein Gehölzbestand vorhanden

➤ **Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung**

Für die als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu pflanzenden Bäume gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine **Eingriffe in bekannte Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten** vor. Es sind folgende **vorsorgliche Maßnahmen zum Artenschutz** geplant:

➤ **Vorsorgliche Festsetzung durchschlupffähiger Einfriedungen (Schutzgut Fauna)**

Die am Plangebiet anliegende Hauptstraße (innerörtliche Gemeindestraße) verursacht **Verkehrslärm (Schutzgut Mensch)**. 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 (gemäß Verkehrszählung der Gemeinde) innerhalb des Siedlungsgebietes bei asphaltierter Fahrbahn erfahrungsgemäß gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Es wird dennoch empfohlen, die Fenster von Schlafräume 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:

**III. Hinweis zum Immissionsschutz**

*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.*

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.

Entsprechen den geplanten Nutzungen sind **Störfallbetriebe** im Plangebiet **nicht** zulässig. (**Schutzgut Mensch**) Störfallbetriebe in der relevanten Umgebung des Plangebietes sind der Gemeinde nicht bekannt. (**Schutzgut Mensch**)

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

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

Im Plangebiet oder dessen städtebaulichen Einwirkungsbereich sind keine **Baudenkmale** vorhanden. **Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und im Klärwerk Kremmen gereinigt. Die Anschlüsse für das Plangebiet sollen über die bestehenden Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße erfolgen.

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

### U3d) Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

#### Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2020 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17], S.3)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist"
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" der Region Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten 29. November 2012
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist
- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Verordnung vom 17. Februar 2015 (BGBl. I S. 146), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 51) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist"
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- in Kraft getreten am 08.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

## Quellen

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de>
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: [www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html>

**A Fachbeitrag Artenschutz**

**A 1 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

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

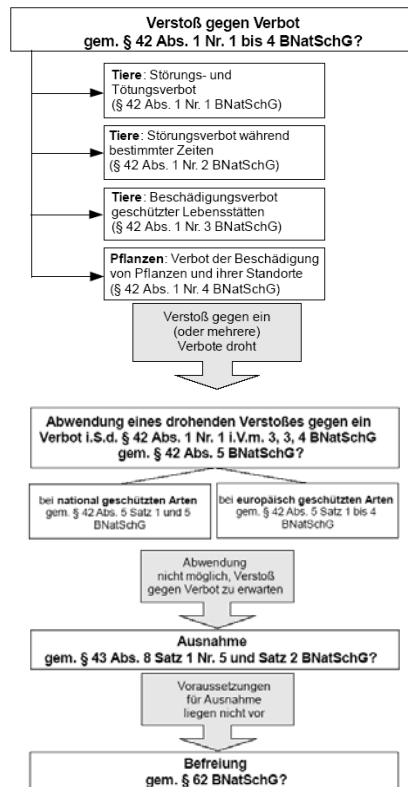
**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009. Grundsätzlich heißt es hierin:

*„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § (44) Abs. 1 BNatSchG sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“*

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

*(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte blieben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)*



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

- Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht – prüfen,*
- a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),  
oder
  - b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...),  
wenn dies nicht der Fall ist,

- c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),  
oder, wenn dies nicht der Fall ist,  
d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

## A.2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und -bewertung im Plangebiet. Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Bezeichnung des Biotoptyps Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Erläuterung	Flächengröße des Biotop-typs ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
09133 (LIL)	intensiv genutzte Lehmäcker - 2025 Anbau Sonnenblume (mit Frostschutzabdeckung und später mit Bewässerung)	0,05	geringe Wertigkeit
0513221 (GMAO)	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzdeckung), nitrophile Großstauden	0,47	geringe Wertigkeit
03140 (RRT)	vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem und tonigem Substrat Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen - verdichtet	0,05	geringe Wertigkeit
05160 (GZ)	Scherrasen im Randbereich des südlich benachbarten Wohngrundstücks	0,02	geringe Wertigkeit

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 sind als Habitate geschützter Arten ohne Bedeutung.

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

### A.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Entsprechend den Aussagen unter U2.a)4.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotop-eigenschaften auf.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Neu-Schwante. Es umfasst hier eine Bebauungslücke westlich der Hauptstraße. Im Plangebiet ist eine ruderale Wiese und im westlichen Randbereich Intensivacker vorhanden (siehe auch Biotoptypenkartierung). Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die ruderale Wiese wird bisweilen gemäht.

Die Qualität des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bleibt hinter dem umgebenden Siedlungsgebiet mit kleinteiligen Gartenbiotopen und Gehölzbestand zurück.

Die ruderale Wiesenfläche und Ackerfläche kommt als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten in Betracht. Wegen der Lage der Fläche im Übergangsbereich Siedlung-Agrarlandschaft besteht hier jedoch ein hoher Druck durch Prädatoren. (Hundeauslauf, Katzen, Waschbären, Fuchs)

In der Umgebung des Plangebietes ist mit kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den umliegenden Gärten und die Straßenbäume können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein.

Die ruderale Wiese und Ackerfläche im Plangebiet bietet Zauneidechsen kaum einen geeigneten Lebensraum, da hier keine Versteckmöglichkeiten und keine grabfähigen Sandböden (Eiablage) vorhanden sind.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben in ca. 20m Entfernung vom Plangebiet. Zwischen dem Koppelgraben und dem Plangebiet befindet sich ein bebautes Wohngrundstück.

Der Koppelgraben könnte als Laich- und Wanderungshabitat für Amphibien in Betracht kommen. Zudem liegt das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäu-gern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

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

### **A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können**

---

#### **A 3.0 Vorbemerkungen**

---

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier das Vorkommen geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen. (siehe unter U2.a)4) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

#### **A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel**

---

##### **A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

---

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

##### **A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden**

---

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A 4.1 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: Canon SX730HS. Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand in der näheren Umgebung des Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

Zwischen März und Juli 2025 erfolgten 12 Begehungen des Planbereichs zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

3 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

##### **A 3.1.3 Fehlerbetrachtung**

---

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

Da sich das Plangebiet inmitten einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet ist relativ klein und weist keine Sichthindernisse auf. Es ist daher (mit Fernglas) gut einsehbar.

### **A.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)**

---

#### **A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

---

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

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

#### **A 3.2.2 Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien**

---

Auch wenn das Plangebiet kein besonders geeignetes Habitat für Reptilien darstellt, erfolgte im Rahmen der Tagbegehungen eine Absuche des Plangebietes nach Reptilien, insbesondere der Zauneidechse. Hierbei wurde gezielt insbesondere der Übergangsbereich zwischen Ackerfläche und Extensivwiese abgesucht, da hier noch am ehesten das Vorkommen von Exemplaren dieser Art möglich sein könnte.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung in der Hauptaktivitätszeit der Art am 09.05., 14.05. und am 21.05.2025.

### **A.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse**

---

#### **A 3.3.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

---

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

#### **A 3.3.2 Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse**

---

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Bäume, die in Höhlungen und Rindenspalten Fledermäusen einen Rückzugsraum bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine baulichen Anlagen vorhanden, die Hibernationsorte für Fledermäuse oder Sommerquartiere und Wochenstuben ermöglichen könnten.

Daher war letztendlich eine Beschränkung der Erfassung von Fledermäusen auf deren Flugaktivitäten sinnvoll.

### **A 3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten**

---

Bei den unter A 3.1 bis A.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich auf weitere eventuell im Plangebiet vorkommende geschützte Arten wie Insekten, wandernde Amphibien und geschützten Kleinsäugetern (z. B. Igel) geachtet.

## A 4 Erfassungen geschützter Arten

### A 4.1 Erfassungsprotokolle

#### Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A 3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

**A bis K** = Tagesprotokolle;

**Rot** Morgenbegehung (Sonnenaufgang)

**Schwarz** Tagbegehung

**Grün** Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten

**Blau** Abendbegehung (Sonnenuntergang)

#### A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
27.04. 2025	10.30- 11.00	13°C klar	- <b>Ringeltaube</b> rev.anz. von Straßenbaum östlich Hauptstraße - 2 <b>Kraniche</b> im Überflug

#### B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.05. 2025	5.30- 6.00	9°C wolkig	- <b>Ringeltaube</b> östlich Hauptstraße N - <b>Haussperling</b> rev.anz. nordwestlich (Mittelweg) - <b>Graugänse</b> im Überflug

#### C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05. 2025	14.45- 15.15	23°C heiter	- Absuche Zauneidechsen (keine potentiellen Refugialorte, keine Offensand und grabfähige vegetationsarme Flächen: keine Funde - <b>Nebelkrähen</b> im Überflug - <b>Elster</b> im Überflug - <b>Haussperlinge</b> aus NW (Mittelweg) - ruderaler Wiese mit nitrophilen Großstauden (Brennnessel, Rainfarn, Distel)

#### D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.05. 2025	21.00- 21.30	14°C klar SU	- keine Fledermäuse - keine Singvögel

#### E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
14.05. 2025	13.00- 13.30	22°C Sonnig- diesig	- Sonnenblumenfeld schutzfließ abgedeckt, Beregnung aufgebaut - <b>Haussperling</b> rev.anz. von Süd

#### F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.05. 2025	13.00- 13.30	22°C klar Wind drehend	- Absuche mit Schwerpunkt Zauneidechse: ohne Fund - <b>Grünfink</b> rev.anz. von Süd (Koppelgraben) - <b>Haussperling</b> rev.anz. von Süd und Ost - Spuren von Fuchsaktivität (Aufgrabungen Mäusejagd) - regelmäßiger Hundeauslauf (incl.Kot) - <b>Roter Milan</b> im Überflug

#### G

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
27.05. 2025	6.15- 6.45	10°C bewölkt	- <b>Stieglitz</b> rev.anz. von nördlich Plangebiet (Nussbaum) - <b>Klappergrasmücke</b> rev.anz. von ca.100m östlich - <b>Stare</b> Nahrungssuche von NO - <b>Haussperling</b> rev.anz. von südlich

#### H

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.06. 2025	16.30- 17.00	27°C bewölkt	- <b>Stieglitz</b> revieranzeigend von Nussbaum nördlich Plangebiet

#### I

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.06. 2025	22.00- 22.30	13°C klar SU	- keine Fledermäuse (in Referenzgebieten näher am Mühlensee schon) - keine Singvögel

J

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.06.2025	21.00-21.30	20°C nach Regenschauer Lindenblüte	- keine Fledermäuse - keine Singvögel

K

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.06.2025	5.10.5.30	13°C klar windstill SA	- Keine Singvögel

### A 4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse



## A 5. Avifauna

### A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

#### A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlen- und Nischenbrüter

Da im Plangebiet kein Gehölzbestand und keine baulichen Anlagen vorhanden sind, finden Höhlen- und Nischenbrüter hier keine geeignete Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume.

An Höhlenbrütern, die ihre Fortpflanzungsstätten offenbar außerhalb des Plangebietes haben, wurden als Nahrungsgäste festgestellt: **Haussperling** und **Star**. Haussperlinge haben ihren häufigen Aufenthalt in den vorhandenen Hecken nordwestlich des Plangebietes in den Siedlungsgärten und Dachräumen am Mittelweg und in den südlich angrenzenden und den östlich der Hauptstraße befindlichen Siedlungsgärten. Nisthilfen für Blau- und Kohlmeisen werden in den östlich der Hauptstraße befindlichen Siedlungsgärten vermutet.

#### A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Da im Plangebiet kein Gehölzbestand und keine baulichen Anlagen vorhanden sind, finden Offenbrüter hier keine geeignete Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume.

In der Nähe des Plangebietes nördlich auf einem Walnussbaum wurde durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten und Sichtung ein Brutrevier des **Stieglitz** verortet. Das Nest wurde jedoch nicht festgestellt.

Östlich des Plangebietes wurde je einmal der Gesang des **Grünfinken** und der **Klappergrasmücke** festgestellt. In den großen Linden entlang der Ostseite der Hauptstraße wurde mehrfach die **Ringeltaube** beobachtet und durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten wurde mindestens ein Brutrevier vermutet.

Weit westlich (jenseits des Gartenweges am Koppelgraben / Schaugarten) wurde ein Brutrevier der **Nachtigall** festgestellt.

Weiterhin wurden im und am Rand des Plangebietes als Nahrungsgäste festgestellt: **Nebelkrähe** und **Elster**.

Im Überflug wurden folgende Großvögel festgestellt: **Roter Milan**, **Weißstorch**, **Graugänse**, **Kranich**.

#### A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern festgestellt.

Das Plangebiet wird durch die Anwohner für den Hundauslauf genutzt. Zudem wurden im umgebenden Wohngebiet mehrere Katzen beobachtet, die auch das Plangebiet durchstreifen. Hierdurch entsteht ein hoher Prädatorendruck, sodass das Plangebiet als Fortpflanzungsstätte für Bodenbrüter nicht geeignet ist. Zudem wurden im Plangebiet mehrere oberflächliche Aufgrabungen von Mäuselöchern durch Füchse festgestellt.

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

Folgende 13 Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt. Brutnachweis außerhalb des Plangebietes ggf. durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Art	Verortung	Verhalten
<b>Stieglitz</b>	Nussbaum am Mittelweg nördlich Plangebiet (15m)	revieranzeigend
Grünfink	Östlich Plangebiet Siedlungsgarten (25m)	revieranzeigend
<b>Haussperling</b>	Nordwestlich (Mittelweg) Südlich (Siedlungsgrundstück Am Koppelgraben)	revieranzeigend
Klappergrasmücke	Östlich Plangebiet (ca.100m)	revieranzeigend
<b>Ringeltaube</b>	Straßenbäume östlich Plangebiet (10m)	revieranzeigend
<b>Nachtigall</b>	Am Koppelgraben westl. Plangebiet (400m) Westlich Gartenweg	revieranzeigend
Elster	Südhälfte Plangebiet	Nahrungssuche
Star	Nordfläche	Nahrungssuche
Nebelkrähe	Mitte Plangebiet	Nahrungssuche
Weißstorch	Überflug	Überflug
Kranich	Überflug	Überflug
Roter Milan	Überflug	Überflug
Graugans	Überflug	Überflug

### A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Im Plangebiet wurden im Jahr 2025 keine Brutnachweise von geschützten Vögeln geführt.

## **A 5.4 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna**

---

Da im Plangebiet selbst bei den Erfassungen 2025 keine Brutnachweise der Avifauna vorlagen, ist das Plangebiet als Lebensraum der Avifauna nur von sehr geringer Bedeutung.

Das reicher strukturierte Siedlungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes ist ein geeigneter Lebensraum für ubiquide Vogelarten. Hier wurden im Nahbereich des Plangebietes 4 siedlungstypische Vogelarten festgestellt, die hier ihre Fortpflanzungsstätten haben.

Wegen der geplanten Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird auch dieses nach Umsetzung der Planung für diese Arten als Lebensraum an Bedeutung gewinnen.

## **A 5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna**

---

### **A 5.5.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

---

Da das Plangebiet derzeit keine geeignete Habitatqualität für Fortpflanzungsstätten der Avifauna hat, werden durch die Umsetzung der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

### **A 5.5.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

---

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Da im Plangebiet keine Lebensräume geschützter Vogelarten festgestellt wurden, wird durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG nicht ausgelöst.

### **A 5.5.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)**

---

Da das Plangebiet derzeit keine geeignete Habitatqualität für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna hat, werden durch die Umsetzung der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst.

## **A 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)**

---

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.

## **A 6. Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)**

---

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Ackerfläche bzw. landwirtschaftliche Zufahrten im Plangebiet) und der ruderalen Wiesenfläche nach Zauneidechsen abgesucht. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 09.05., 14.05. und 21.05. 2025.

**Im Jahr 2025 wurden im Plangebiet keine Reptilien gefunden.** Wege des Fehlens von Versteckmöglichkeiten weist das Plangebiet auch keine Eignung für Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, auf.

Damit werden durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilienarten nicht ausgelöst.

## A 7 Fledermäuse

---

### A 7.1 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

---

Bäume, die in Höhlungen und Rindenspalten Fledermäusen einen Rückzugsraum bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine baulichen Anlagen vorhanden, die Hibernationsorte für Fledermäuse oder Sommerquartiere und Wochenstuben ermöglichen könnten.

Bei den durchgeführten Begehungen am 11.05., 11.06. und 15.06.2025 wurden auch keine fliegenden Fledermäuse über dem Plangebiet festgestellt, sodass dieses offensichtlich auch nicht als Nahrungshabitat für diese Arten von Bedeutung ist.

### A 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse

---

Da das Plangebiet derzeit keine geeignete Habitatqualität für Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume von Fledermäusen hat, werden diesbezüglich durch die Umsetzung der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst.

## A 8 Weitere geschützte Arten

---

### A 8.1 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

---

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2025 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt. Auch Wirtspflanzen für besonders geschützte Schmetterlingsarten oder Exemplare besonders geschützte Schmetterlingsarten wurden im Plangebiet nicht gefunden.

### A 8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme

---

Südlich des Plangebietes befindet sich der Koppelgraben in ca. 20m Entfernung vom Plangebiet. Zwischen dem Koppelgraben und dem Plangebiet befindet sich ein bebautes Wohngrundstück.

Der Koppelgraben kommt als Laich- und Wanderungshabitate für Amphibien in Betracht kommen. Zudem liegt das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäugern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

*Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

Die Festsetzung von mind. 1 durchschlupffähigen Öffnung je lfd. m in Einfriedungen ist auch dann erfüllt, wenn die gesamte Zaununterkante einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberkante hat.

## A 9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

---

### Durchschlupffähige Einfriedungen (Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger)

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

*Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

### Vorsorgliche Hinweise zum zukünftigen Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

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.**

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17], S.3)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist"
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" der Region Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten 29. November 2012
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist
- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Verordnung vom 17. Februar 2015 (BGBl. I S. 146), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 51) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist"
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- in Kraft getreten am 08.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

## Quellen

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de>
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: [www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html>

**Bebauungsplan Nr. 89/2025 "Wohnbebauung an der Hauptstraße"**  
**im OT Schwante**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

---

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Gem. §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)**

---

#### **2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)**

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

---

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

---

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

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

---

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

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

---

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

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

### **7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

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 **M1** eine dichte flächige Gehölzpflanzung als frei wachsende Hecke zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- bis zu einer GRZ 0,05 je 1m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:  
2m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung, bestehend aus einem Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch je 1m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche M1

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des betreffenden Eingriffs zu erfolgen.

Eine Nutzung dieser Gehölzfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.

### **7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

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:

- ab einer GRZ 0,05 bis zu einer GRZ 0,11 je 1m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:  
2 m<sup>2</sup> Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regionalsaatgut (heimisch, standortgerecht)

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.

### **7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)**

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:

- ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:  
1 standortgerechter gebietsheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm).

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

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

## **II. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)**

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

## **III. Hinweis zum Immissionsschutz**

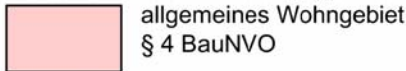
Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit von der Hauptstraße abgewandt anzuordnen.

# Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 89/2025 "Wohnbebauung an der Hauptstraße" OT Schwante



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



### Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

**GRZ 0,2** Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

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

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

**O** offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

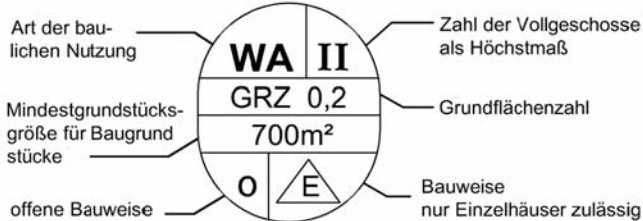


Einzelhäuser (§22 Abs.2 BauNVO)



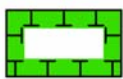
Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

### Erläuterung der Nutzungsschablone (Rechtsgrundlagen s.o.)



### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



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

### M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen

### Sonstige Planzeichen



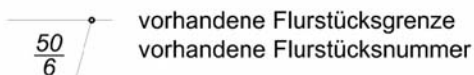
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

### Hinweisliche Darstellung



Bemaßung  
Maßangabe in Meter

### Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorh. Baum  
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser



vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf

33.63

vorh. Geländehöhe in m über NHN

**Anlage**

(Hinweis: Für das Plangebiet gelten die Satzungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung rechtskräftigen Fassung.)

**Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.01.2024**

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



Aufgrund von § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19]) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22 [Nr. 18]) und der §§ 49 Abs. 1 und 87 Abs. 4 und 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 28. September 2023 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist.

### § 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist.

### § 3

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

- (1) Die Anzahl der Stellplätze ist auf Grundlage der Richtzahlen gemäß Anlage zur Satzung entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
- (2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

### § 4

#### **Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

### § 5

#### **Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.
- (3) Der Bauherr hat die Umstände, die eine Reduzierung des ermittelten Stellplatzbedarfes begründen, schriftlich darzulegen.
- (4) Abweichend von § 3 (1) dieser Satzung kommt eine Minderung des Stellplatzbedarfes auch dann in Betracht, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Festlegung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt in diesem Fall durch die Gemeinde.

### § 5 a Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für Stellplätze kann gemäß § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung, auf Grundlage der „Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze“ auf Antrag ganz oder teilweise durch Zahlung des satzungsgemäßen Geldbetrages abgelöst werden.
- (2) Für Stellplätze, die nach § 50 (3) der Brandenburgischen Bauordnung für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen zu errichten sind, ist § 5 a (1) dieser Satzung nicht anzuwenden.

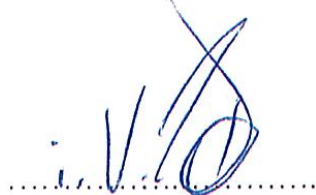
### § 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer entgegen der Verpflichtung gem. § 49 Abs. 1 BbgBO die nach dieser Satzung festgesetzten notwendigen Stellplätze nicht herstellt, handelt gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Vorhaben, die gem. § 61 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen.

### § 7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer, ausgefertigt am 02.12.2005, außer Kraft.

Oberkrämer, 04.10.2023



R. Rücker  
stellv. Bürgermeister

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

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung <b>bis 60 qm</b> Hauptnutzfläche 2 je Wohnung <b>über 60 qm</b> Hauptnutzfläche
1.2	Wohnmobilheime/Tinyhäuser	1 je Wohnung bis 40 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 40 qm Hauptnutzfläche
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Wohnheime/Seniorenwohnen für betreutes Wohnen	1 je 5 Wohnungen
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

## 8 Gewerbliche Anlagen

- |     |                                  |                             |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|
| 8.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 je 60 qm Hauptnutzfläche  |
| 8.2 | Lagerräume, Lagerplätze          | 1 je 100 qm Hauptnutzfläche |
| 8.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten         | 6 je Reparaturstand         |

## 9 Verschiedenes

- |     |                            |                            |
|-----|----------------------------|----------------------------|
| 9.1 | Kleingartenanlagen         | 1 je Kleingarten           |
| 9.2 | Spiel- und Automatenhallen | 1 je 10 qm Hauptnutzfläche |

Oberkrämer, 04.10.2023



R. Rücker  
stellv. Bürgermeister

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

**Satzung**  
**Zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer**  
**-Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) und §§ 4, 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (BbgKAG) vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 36) in Verbindung mit §§ 22 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie § 8 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Brandenburgischen Naturschutzausführungsg und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Anwendungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.

(2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

(3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.
3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

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

(1) Diese Satzung findet keine Anwendung auf

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Hain- und Rotbuchen, Ahorne, Rosskastanien und der Walnuss die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 94 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) und Nadelbäume die einen

Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Durchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;

2. Obstbäume (außer Echte Walnuss – *Juglans regia*), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

(2) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §39 Abs. 1 BNatSchG;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 29, 30 Bundesnaturschutzgesetz

### **§ 3**

#### **Schutzzweck**

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

### **§ 4**

#### **Verbote, zulässige Handlungen**

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.

(2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;

3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
4. Ausbringen von Herbiziden;
5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art sowie Anhänger z.B. Wohnwagen, Werbeträger oder Lastenanhänger.

(3) Während der Zeit vom 01. März bis 30. September ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder zu beseitigen jeglicher Vegetation, unabhängig von Ihrer Größe, nach § 39 Abs. 5 S. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten.

(4) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses) sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.

(5) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

## § 5

### Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

(1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann;
2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen, sie ist gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gebühr wird auf der Grundlage der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Oberkrämer erhoben.

Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung von geschützten Gehölzen soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die Bäume beseitigt wurden.

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weitere Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m  
- Breite: mind. 1m  
- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
3. entgegen § 4 Abs. 5 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4, 5 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

## § 7

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.10.2010 außer Kraft.

#### Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021




-----  
P. Leys  
-Bürgermeister-

**Anlage 1****Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen  
Gemeinde Oberkrämer**

Baumart	Botanischer Name
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre
Rotbuche Hainbuche	Fagus sylvatica Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche Traubeneiche	Quercus robur Quercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Rosskastanie Rotblühende Rosskastanie	Aesculus hippocastanum Aesculus x carnea
Winterlinde Sommerlinde	Tilia cordata Tilia platyphyllos
Flatterulme Bergulme Feldulme	Ulmus laevis Ulmus glabra Ulmus minor
Elsbeere	Sorbus torminalis

Oberkrämer, 08.12.2021



.....  
P. Leys  
Bürgermeister