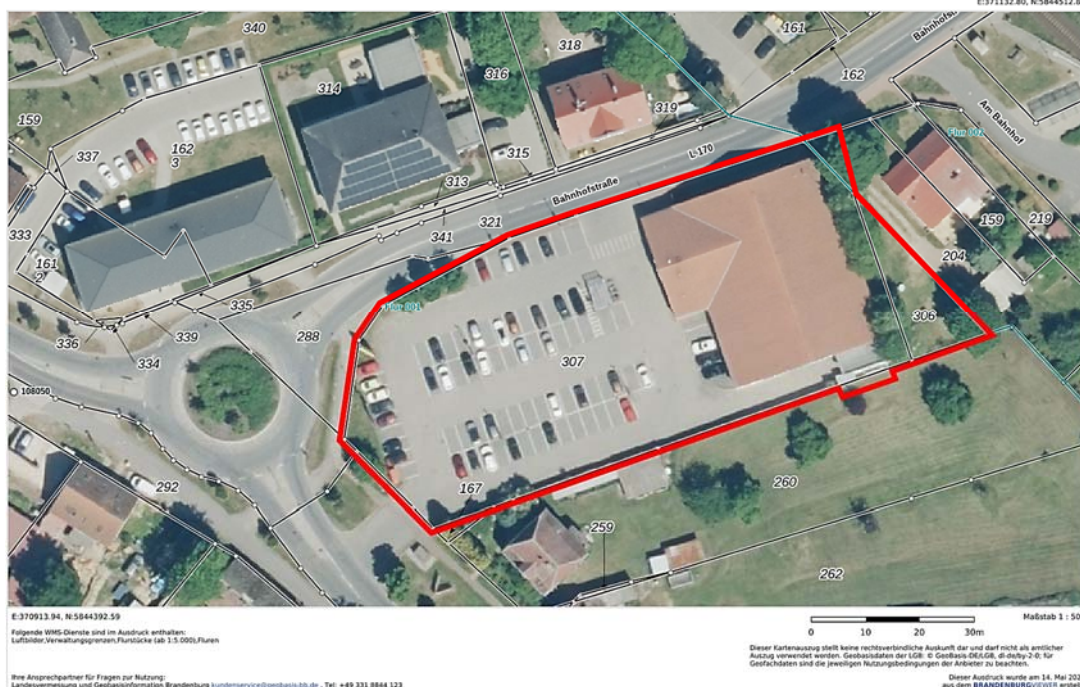




Gemeinde Oberkrämer

Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 “Verbrauchermarkt Schwante” OT Schwante



**Begründung,
bisher verfügbare Umweltinformationen,
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: Dirk Fienke & Andreas Horst
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
16515 Oranienburg
Adolf-Dechert-Straße 4

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2025

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Änderungsbebauungsplanes	8
1. Lage des Plangebietes	8
1.1 Lage in der Region	8
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	9
1.3 Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes	10
2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren	10
2.1 Ziel und Zweck der Planung, Bedarf, Planerfordernis	10
2.2 Planverfahren, Umweltprüfung	11
3. Übergeordnete Planung	11
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, Ergebnis der Auswirkungsanalyse	11
3.2 Regionalplanung	16
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	16
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung, Ergebnis der Auswirkungsanalyse	16
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	17
4.1 Flächennutzungsplan	17
4.2 Landschaftsplan	19
4.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet - Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante	20
5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	21
5.1 Übersicht Bestand	21
5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	22
5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	22
6. Erschließung	23
6.1 Straßenseitige Erschließung	23
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Berücksichtigung der Belange der Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen	24
6.3 Ruhender Verkehr	26
6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung	26
6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	26
6.6 Abfallentsorgung	28

7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	29
7.1	Planungskonzept	29
7.1.1	Bebauungskonzept und geplante Erschließung	29
7.1.2	Gebäudeentwurf des geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes	30
7.1.3	Geplante Deckung des Stellplatzbedarfes	31
7.1.4	Geplante Niederschlagsentwässerung	31
7.2	Planungsalternativen	31
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	31
7.2.2	Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	31
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes	32
8.1.	Geplante Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"	32
8.2	Geplante Art der baulichen Nutzung	32
8.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	33
8.3.1	Grundflächenzahl	33
8.3.2	Begründung der geplanten Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO	34
8.3.3	Zahl der Vollgeschosse	35
8.3.4	Baumassenzahl	36
8.3.5	Geschossfläche	37
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
8.4.1	Bauweise	37
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	38
8.5	Geplante Straßenverkehrsfläche	38
8.6	Grünfläche, geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
8.6.1	Grünfläche, geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation von Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	38
8.6.2	Maßnahmen zum Artenschutz	39
8.7	Nachrichtliche Übernahmen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, Bodendenkmal)	40
9.	Flächenbilanz	41
10.	Durchführung der Planung	41
11.	Auswirkungen der Planung	41
Umweltprüfung		44
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren		44
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB		46
U1	Einleitung	46
U1.a)	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	46
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	46
U1.b)1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	46
U1.b)1.1	Raumordnung und Landesplanung	46
U1.b)1.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	46
U1.b)1.1.2	Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	46
U1.b)1.2	Regionalplanung	50
U1.b)1.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	50
U1.b)1.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	50
U1.b2.	Kommunale Bauleitplanung und Landschaftsplanung	51
U1.b)2.1	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan - Fachgesetze und Fachpläne	51
U1.b)2.2	Flächennutzungsplan	51
U1.b)2.3	Landschaftsplan	51
U1.b)2.4	Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes - Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante	52

U1.b)3.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	53
U1.b)3.1	Rechtliche Grundlagen	53
U1.b)3.2	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	53
U1.b)3.3	Schutzgebiete nach nationalem Recht	54
U1.b)4.	Biotopschutz	54
U1.b)4.1.	Fachgesetze	54
U1.b)2.4	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
U1.b)5.	Artenschutz	55
U1.b)5.1	Fachgesetze	55
U1.b)5.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
U1.b)6.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	55
U1.b)6.1	Fachgesetze	55
U1.b)6.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
U1.b)6.2.1	Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	55
U1.b)6.2.2	Ermittlung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	56
U1.b)6.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	56
U1.b)7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	57
U1.b)7.1	Fachgesetze	57
U1.b)7.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	58
U1.b)8.	Bodenverunreinigungen, Altlasten	58
U1.b)8.1	Fachgesetze und Fachpläne	58
U1.b)8.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	59
U1.b)9.	Munitionsbergung, Bergbau	59
U1.b)9.1	Fachgesetze Munitionsbergung	59
U1.b)9.2	Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	59
U1.b)9.3	Fachgesetze Bergbau	60
U1.b)9.4	Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	60
U1.b)10.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	60
U1.b)10.1	Fachgesetze	60
U1.b)10.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	60
U1.b)10.2.1	Bodendenkmalschutz	60
U1.b)10.2.2	Baudenkmalschutz	61
U1.b)11.	Immissionsschutz, Klimaschutz	62
U1.b)11.1	Fachgesetze und Anforderungen	62
U1.b)11.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	63
U1.b)11.3	Klimaschutz	64
U1.b)12.	Störfallrelevanz	65
U1.b)12.1	Fachgesetze	65
U1.b)12.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	65
U1.b)13.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	65
U1.b)13.1	Fachgesetze	65
U1.b)13.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	65
U2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	66
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 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	66
U2.a)1.	Schutzgüter Boden und Fläche	66
U2.a)1.1	Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe	66
U2.a)1.2	Schutzgut Fläche	66
U2.a)2.	Schutzgut Wasser	67
U2.a)3.	Schutzgut Klima, Luft	67

U2.a)4.	Bestand Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund	67
U2.a)4.1	Biotopverbund	67
U2.a) 4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	68
U2.a) 4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	68
U2.a) 4.2.2	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	68
U2.a) 4.2.3	Biotoptypenbewertung	69
U2.a)4.3	Biotopschutz, Biodiversität	69
U2.a)5.	Schutzgut Flora, Baumschutz	69
U2.a)5.1	Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet	69
U2.a)5.2	Kartierung Baumbestand	70
U2.a)5.3	Liste Baumbestand, geplante Eingriffe und Ausgleichserfordernis	71
U2.a)5.4	Gehölzschutzsatzung der Gemeinde	71
U2.a)5.5	Baumschutz bei Baumaßnahmen	71
U2.a)6.	Schutzgut Fauna, Artenschutz	72
U2.a)7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	73
U2.a)8.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	73
U2.a)9.	Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau	73
U2.a)10.	Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr	73
U2.a)11.	Schutzgut Mensch - Verkehr	74
U2.a)12.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	74
U2.a)13.	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	75
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	75
U2.b)0.	Vorbemerkungen	75
U2.b)1.	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	76
U2.b)1.1	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	76
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	78
U2.b)1.3	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	79
U2.b)1.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen	79
U2.b)2.	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	80
U2.b)3.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	81
U2.b)4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	81
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	82
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	82
U2.c)1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen sowie zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser	82
U2.c)2.	Maßnahmen zum Gehölzschutz	82

U2.c)3.	Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	82
U2.c)4.	Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz	83
U2.c)5.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz	83
U2.c)6.	Maßnahmen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen durch Kampfmittel	84
U2.c)7.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	84
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	84
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	84
U2.d)1	Planungsalternativen	84
U2.d)1.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	84
U2.d)1.2	Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	84
U2.d) 2.	Angabe der wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsalternative	85
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	85
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	85
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	85
U3.a)1	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	85
U3.a)2	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden	85
U3.a)3	Methoden und technische Verfahren, die für die schalltechnische Untersuchung verwendet wurden angewendet wurden	86
U3.a)4	Methoden und technische Verfahren, die für die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel verwendet wurden	86
U3.a)5	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	87
U3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt	87
U3c)	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes	88
U3d)	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	90
A	Fachbeitrag Artenschutz	92
A 1.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	92
A.2.	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	93
A 2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	93
A 2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	93
A.2.3	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes	93

A 3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	94
A 4	Erfassungsprotokolle und -kartierung	94
A 4.1	Erfassungsprotokolle	94
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	97
A 5.	Avifauna	97
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	97
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlen- Frei- und Nischenbrüter	97
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	98
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	98
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	98
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	98
A 5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Brutvogelart im Plangebiet (Mehlschwalbe)	99
A 5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	100
A 5.6	Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna	100
A 5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	100
A 5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	101
A 5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	101
A 5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	101
A 6	Fledermäuse	102
A 6.1	Erfassungsergebnisse Fledermäuse	102
A 6.2	Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Arten im Plangebiet (Fledermäuse)	103
A 6.3	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse (Zwergfledermaus)	105
A 6.4	Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse	105
A 6.4.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	105
A 6.4.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	105
A 6.4.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	105
A 6.5	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Zwergfledermaus)	105
A 7	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	106
A 8	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	106
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	108
	Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" (Entwurf Februar 2026)	110
	Planzeichnung	110
	Planzeichenerklärung	110
	Textliche Festsetzungen	111
	Anlage	113
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	113
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	118

Begründung des Änderungsbebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

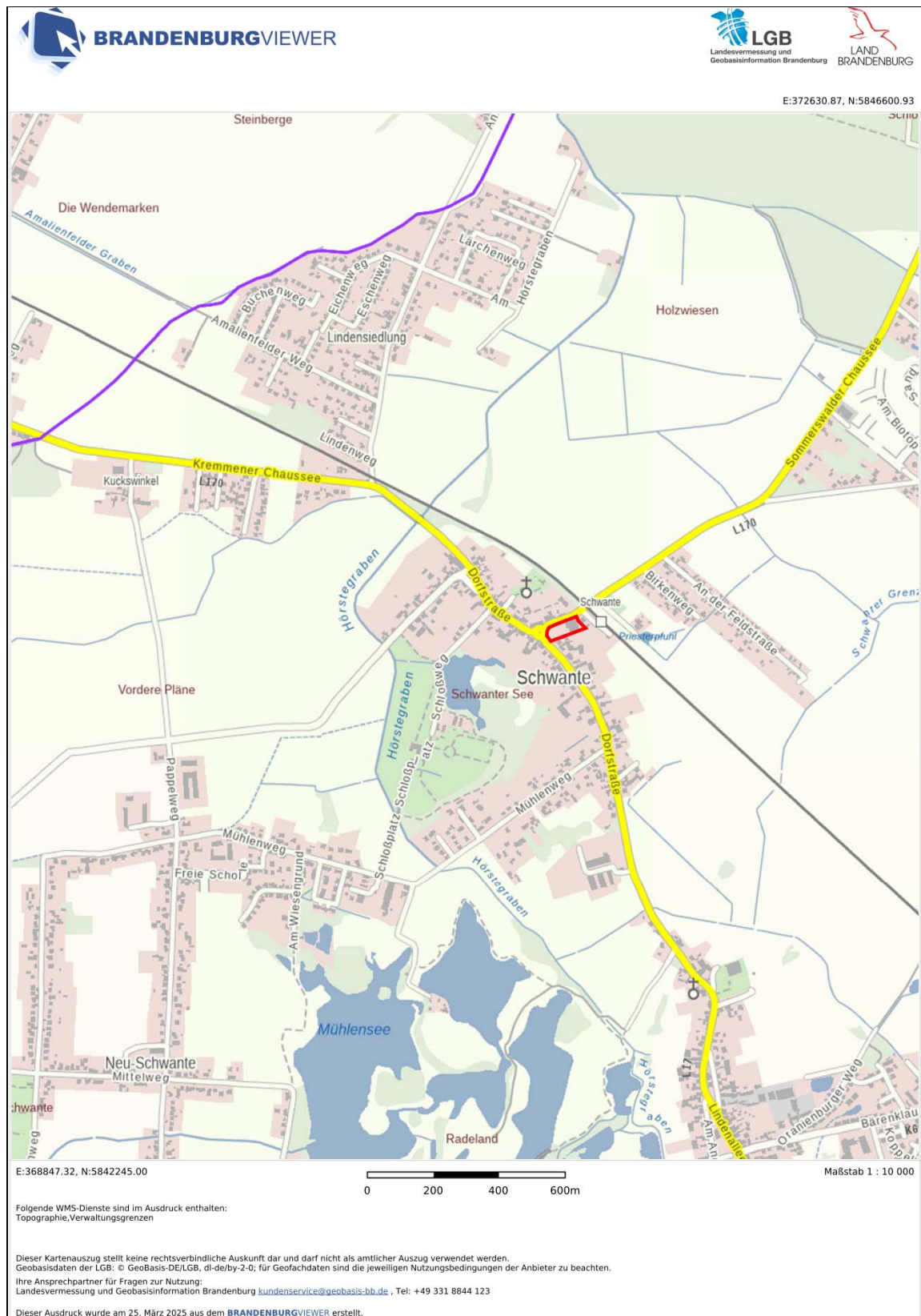
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.321 Einwohner (01/2026). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes



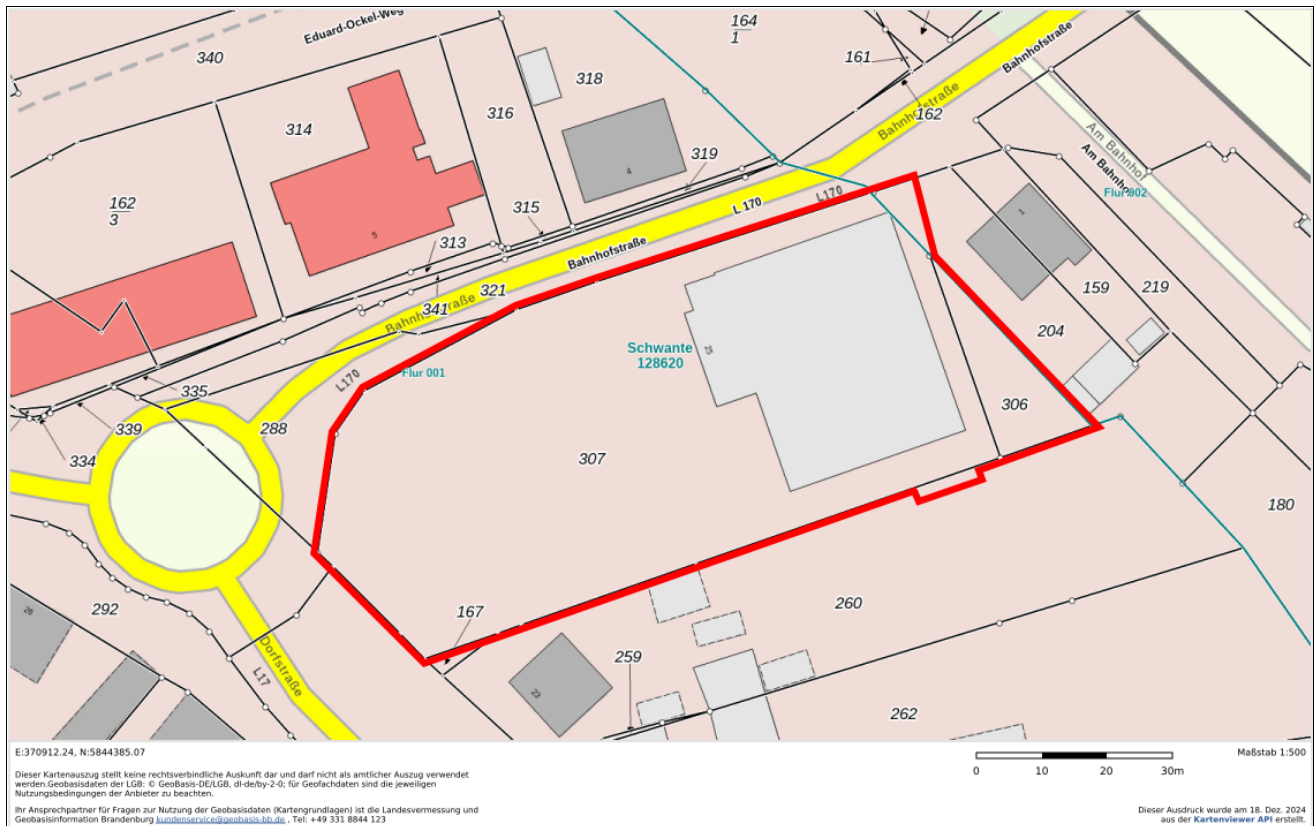
Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern des OT Schwante in der Gemeinde Oberkrämer östlich des Kreisverkehrs Dorfstraße (L17, L170)/ Bahnhofstraße (L170) am Standort des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes. Östlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Schwante der Regionalbahnlinie Berlin Schönholz- Kremmen.

1.3 Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verbrauchermarkt Schwante" in der Fassung Juni 2009 mit einer Größe von ca. 0,46 ha. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schwante die Flurstücke 260 (teilw.), 306 und 307 der Flur 001 sowie 204 (teilw.) der Flur 002.

Lageplan (Topografische Karte und Liegenschaftskarte) mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante", zugleich Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante"

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnhofstraße (L170),
- im Osten durch Wohnbauland des Grundstücks Bahnhofstraße 1
- im Süden durch Wohnbauland und Gartenfläche des Grundstücks Dorfstraße 23,
- im Westen durch die Dorfstraße (L17) und einen Kreisverkehr.

Neben dem eigentlichen Grundstück des Verbrauchermarktes umfasst das Plangebiet im Nordosten an der Bahnhofstraße eine kleine Teilfläche von Flurstück 204 und im Süden eine kleine Teilfläche von Flurstück 260. Auf beiden Teilflächen sind Baulasten zur Übernahme von Abstandsflächen des bestehenden Verbrauchermarktes eingetragen. Deshalb sind die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" enthalten und werden auch in den vorliegenden Änderungsbebauungsplan übernommen.

2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

2.1 Ziel und Zweck der Planung, Bedarf, Planerfordernis

Planungsziel ist es, zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer den vorhandenen Netto-Verbrauchermarkt wie folgt zu erweitern:

- Verkaufsfläche bisher 800 m²
- Verkaufsfläche geplant bis max. 1.100 m²

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in diesem Zusammenhang angepasst und ergänzt.

Die Erweiterung soll zu Lasten der bisher bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Nach Umsetzung der Erweiterung wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen verbleiben.

Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes wird aus dem bisher „nicht großflächigen Einzelhandel“ ein „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des §11 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" setzt das gesamte Plangebiet bisher als Sondergebiet gemäß §11BauNVO, Zweckbestimmung nicht großflächiger Einzelhandel (Geschossfläche bis 1.200m², Verkaufsfläche bis 800m²) fest. Er steht deshalb der Erweiterung des bestehenden nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebs zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entgegen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37/2009 liegt auf dem Grundstück des Netto-Verbrauchermarktes außerdem eine Teilfläche des öffentlichen Gehweges der Bahnhofstraße. Die betreffende Fläche soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der aufzustellende Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" soll nach seiner Rechtskraft den bisherigen Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" als Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ersetzen.

Zur Tragung der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des Änderungsbebauungsplanes entstehenden Kosten hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

2.2 Planverfahren

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.

Wesentlich Umweltinformationen für das Plangebiet, die bereits verfügbar sind, sind in dieser Begründung dargelegt.

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

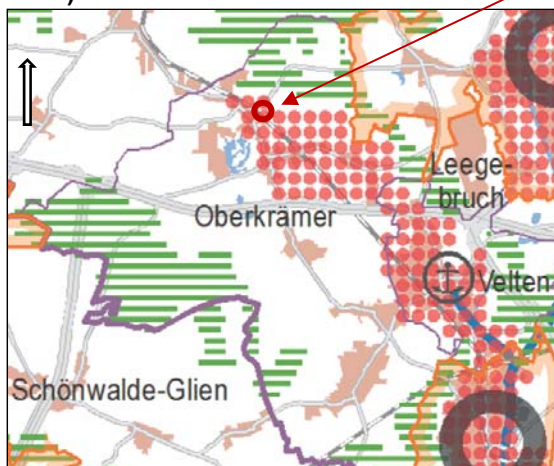
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung, Ergebnis der Auswirkungsanalyse

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

• Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das Plangebiet liegt **innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung** gemäß **Ziel Z 5.6 Absatz 1**.

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



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

Entwicklungssachsen

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

- **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. ...

nahversorgungsrelevante zentrenrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der OT Schwante ist kein Zentraler Ort. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, wo die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Der Standort des Vorhabens dient überwiegend der Nahversorgung und befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich.

(siehe hierzu nachfolgend: **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026))

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Schwante, nahe dem Haltepunkt der Regionalbahnlinie Berlin Schöholz- Kremmen. Im Ortskern befinden sich die Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie Verbrauchermarkt, Bäckerei mit Café, Anger mit Holzbackofen, Kirche, Gemeindehaus, Bürgerhaus, Ärztehaus, Seniorenwohnheim, Kita und Kulturschmiede.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als einziges Sondergebiet Einzelhandel im Ortskern Schwante dar. Somit liegt das Plangebiet im faktischen zentralen Versorgungsbereich für den OT Schwante.

➤ **Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung**

Gemäß Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEP HR dient ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. ...

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Anforderungen sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine Verkaufsfläche von max. 1.100m² nicht überschreitet und der auf mindestens 75% seiner Verkaufsfläche folgende Sortimente anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Die vorliegende Planung entspricht Ziel Z 2.12 LEP HR.

- **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:

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes auf dem bisher hierfür genutzten Grundstück im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden. Die Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung stehen der vorliegenden Planung 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 CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

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

Für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes werden Flächen auf dem Baugrundstück genutzt, die auch bisher bereits versiegelt waren.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind grundsätzlich 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 **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin** teilte Schreiben vom 25.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

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

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

Mit dem o. g. Änderungsbebauungsplan soll das bisherige SO „nicht großflächiger Einzelhandel“ künftig als SO „großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt)“ ausgewiesen werden, um die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes von 800 m² auf 1.100 m² zu ermöglichen.

Die Gemeinde Oberkrämer ist entsprechend den Festlegungen des LEP HR kein Zentraler Ort und soll gemäß G 3.2 LEP HR die Grundversorgung absichern. Nach Z 2.6 LEP HR ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet somit grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) ermöglicht Z 2.12 jedoch eine Ausnahme für Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m² und mindestens 75 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

ZVB können entweder planerisch festgelegt werden oder sich aus der tatsächlichen Situation ergeben (faktische ZVB). Die Darstellung eines SO „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan begründet entgegen der Darstellung in den Planunterlagen (vgl. Begründung, S. 11) einen faktischen ZVB nicht. Um aus landesplanerischer Sicht das Bestehen eines faktischen ZVB und somit die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß Z 2.12 LEP HR beurteilen zu können, ist im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Landesplanung darzulegen, inwieweit dem Vorhabenstandort als räumlich abgegrenzter Bereich im aktuellen Bestand eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

II. Konzentrationsgebot

...

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Oberkrämer-Schwante dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² VK nicht überschreitet und mindestens 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.3).

- Der Projektstandort Oberkrämer-Schwante ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m² aber deutlich weniger als 1.500 m² beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht, dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung (vgl. Kapitel IV.3).
- Ferner ist der Projektstandort Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Oberkrämer-Schwante (vgl. Kapitel III.2).

Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 erfüllt.

...

III. Integrationsgebot

Karte 1: Mikrostandort Dorfstraße



2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot des LEP HR 2019 (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor, sowie den Umstand, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.

Der Projektstandort im Bereich Dorfstraße/Bahnhofstraße ist dahingehend als städtebaulich integrierte Versorgungslage zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortsteils und ist von Wohnbebauung umgeben. Zudem ist der Standort fußläufig, mit dem Auto sowie per Bus und Bahn gut zu erreichen. Der Netto-Markt stellt dabei die Grundversorgung in Oberkrämer-Schwante bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher und bildet damit den Einzelhandelsschwerpunkt im Ortsteil. Zusätzlich existieren ergänzende, zentrenprägende Nutzungen (u. a. Kita, Apotheke, Gesundheitszentrum), sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet.

Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich das faktische Versorgungszentrum von Oberkrämer-Schwante dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils besteht.

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.

...

IV. Kongruenzgebot

...

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot laut LEP HR 2019 ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte

Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufsorten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.

- In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 40 % des perspektivischen Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet stammt. Weitere 50 % werden aus Zone II des Einzugsgebietes generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 10 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umliegenden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.
- Darüber hinaus dient das Vorhaben aus dem Grund überwiegend der Nahversorgung, dass mehr als 75 % der Verkaufsfläche dem nahversorgungsrelevanten Sortiment zugeschrieben werden kann.
- Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I des Einzugsgebietes herangezogen werden. Von der Lebensmittelkaufkraft in diesem Einzugsgebiet von ca. 28,3 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 2,0 Mio. € rd. 7 %. Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.

V. Beeinträchtungsverbot

...

2.4 Bewertung des Beeinträchtungsverbot

Während es beim kommunalen Beeinträchtungsverbot i. S. d. Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtungsverbot gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR 2019 stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus. Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % nur marginale Wettbewerbseffekte auf die ansässigen Anbieter. Entsprechend treten keine Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt.

Das Beeinträchtungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

...

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen.
- Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.

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

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Vehlefan Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelfunktion

Die Bündelfunktion 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 Vohlfanz. Es liegt im OT Schwante innerhalb des Siedlungsbereichs und innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP HR. Das Plangebiet hat mit 0,46 ha nur eine sehr geringe Größe und ist bereits mit einem Verbrauchermarkt bebaut. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher max. 800m² auf neu max. 1.100 m², d. h. um 300m², wird die bestehende Nahversorgung im OT Schwante verbessert. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundfunktionalen Schwerpunkt Vohlfanz ergeben sich hieraus nicht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet innerhalb des OT Schwante als einziges Sondergebiet Einzelhandel dar, sodass sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen größeren Einzelhandelsbetrieben im OT Schwante ergeben.

Deshalb stehen die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Der **Sachliche Teilplan "Rohstoffsicherung"** 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 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.11.2025 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*

Der vorliegende Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Einzelhandelsbetriebes auf einer ca. 0,46 ha großen Fläche zum Inhalt.

Zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer ist eine Erweiterung des vorhandenen Netto-Verbrauchermarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb beabsichtigt.

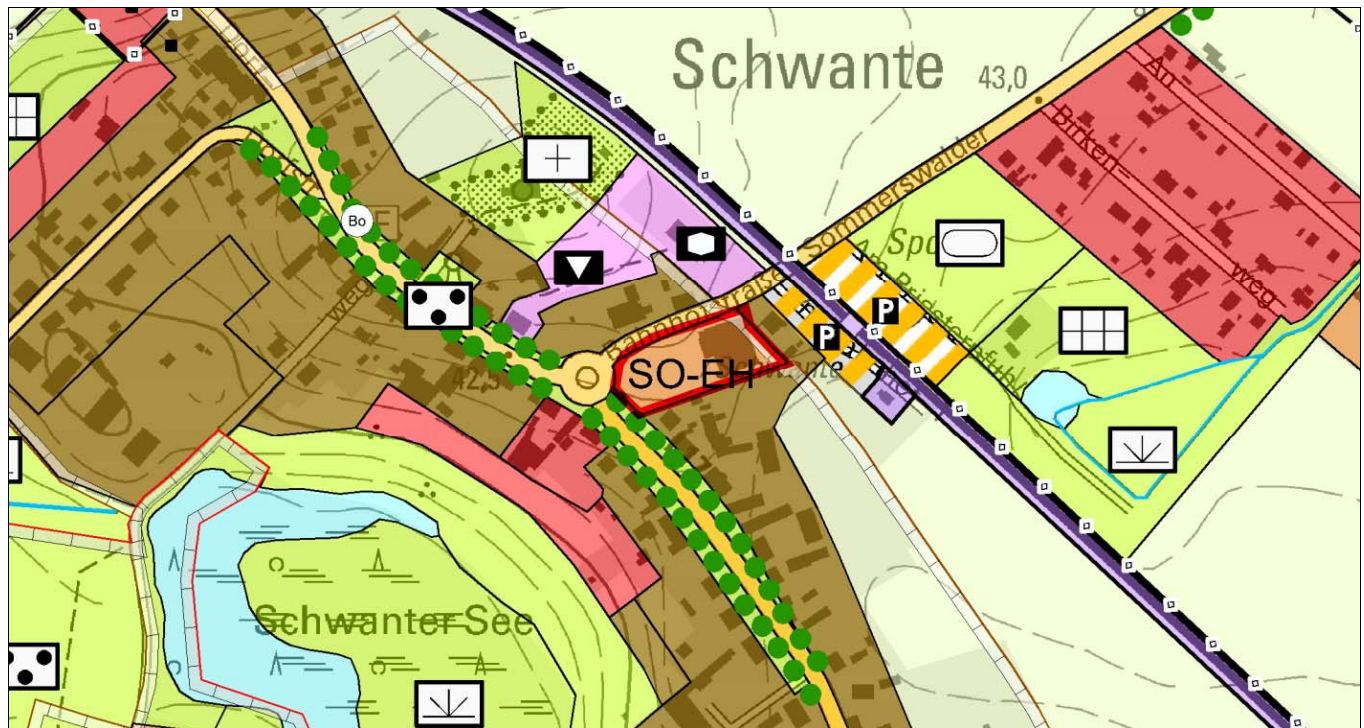
Raumordnerische Belange in der Zuständigkeit der Regionalplanung stehen den räumlichen- und sachlichen Festsetzungen der angezeigten Planung nicht entgegen. Anforderungen an die Umweltprüfung werden seitens der RPG nicht gestellt.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als SO Einzelhandel (Sondergebiet Einzelhandel) dar. Der geplante Änderungsbebauungsplan ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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 Änderungsbebauungsplanes



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
- SO
Sonstige Sondergebiete §11 BauNVO
- SO-EH - Sondergebiet Einzelhandel

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

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Kulturelle Zwecke
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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

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

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Öffentliche und private Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 BauGB
- Zweckbestimmung
- Friedhof Sportplatz Parkanlage Privatgärten
- Trainingsanlage Trabrennsport Siedlungsgrün Verkehrsgrün

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

- Wasserflächen
- Gräben

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen

----- Hauptversorgungsleitung unterirdisch - Erdgas
die Art der Leitung ist näher bezeichnet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gartendenkmalen



Bodendenkmale

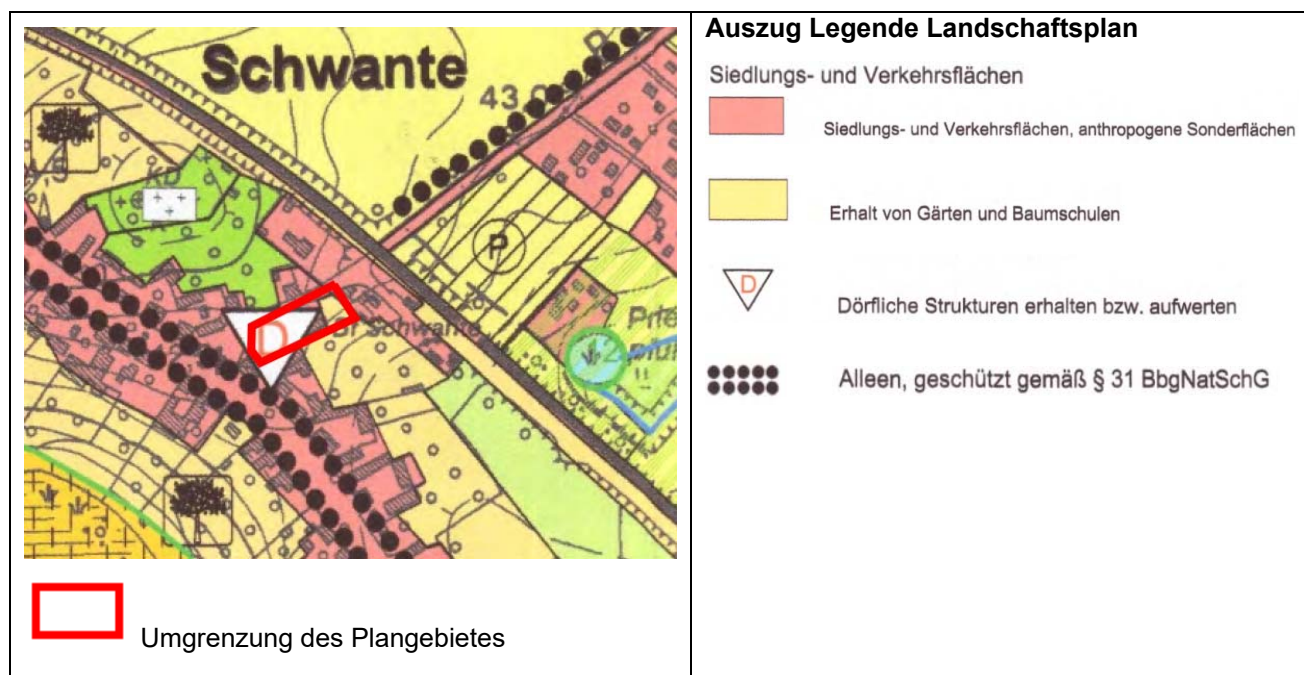
Hinweisliche Darstellung



Geschützte Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG

4.2 Landschaftsplan

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



Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im westlichen und mittleren Teil als bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Siedlungsfläche und im Übrigen als Erhalt von Gärten und Baumschulen dar. Im Ortskern insgesamt sollen gemäß Landschaftsplan dörfliche Strukturen aufgewertet werden.

Im Plangebiet und dessen direkter Nachbarschaft sind jedoch kaum noch dörfliche Strukturen vorhanden. Entlang der Dorfstraße ist eine geschützte Allee als Bestand dargestellt.

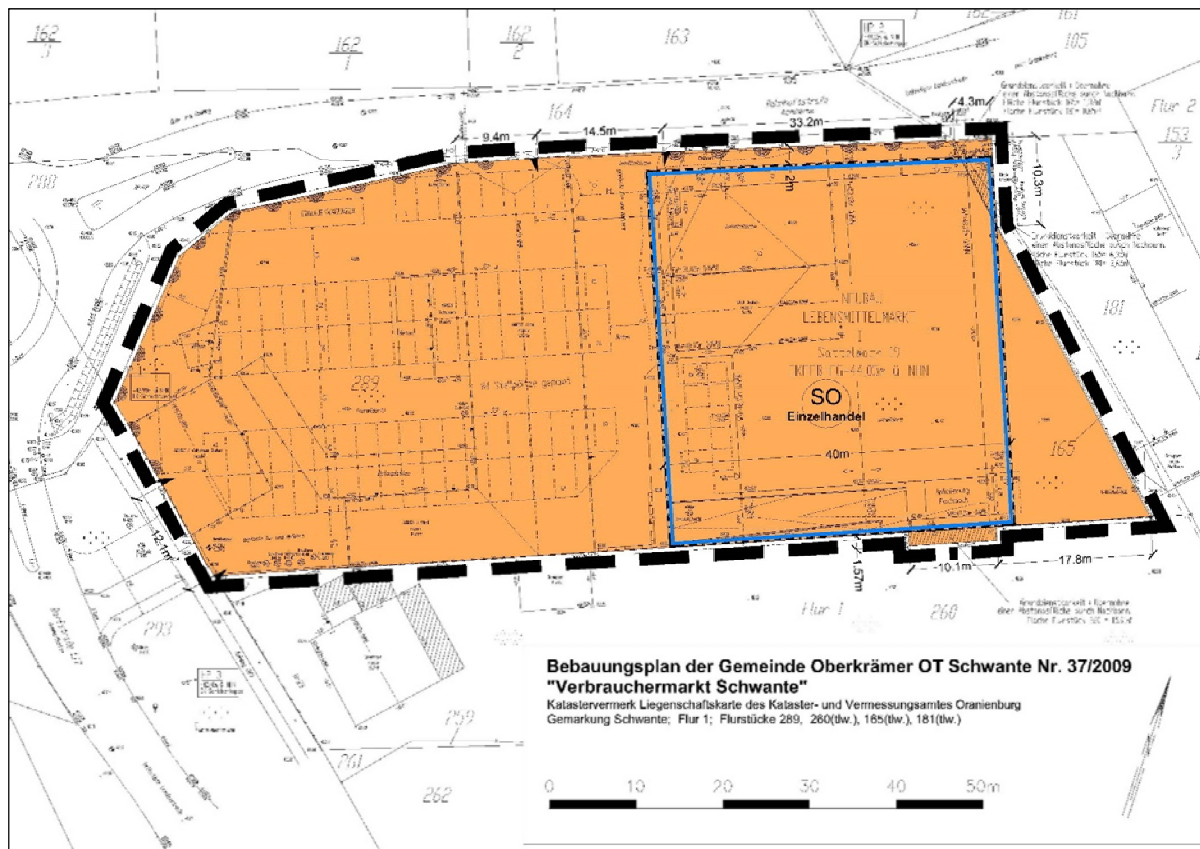
Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. (siehe unter 4.1.)

4.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet - Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" trifft folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"

Planzeichnung Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"



Planzeichenerklärung	Sonstige Planzeichen
Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB SO Einzelhandel sonstige Sondergebiete §11 BauNVO Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO) Verkehrsflächen Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11 BauGB Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB Hinweisliche Darstellung 2m / Maßangabe in Meter Darstellungen der Plangrundlage vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer vorhandenes Gebäude vorhandene Mauer vorhandene Geländehöhe m ü. NN DHHN abzureißendes Bauwerk / Bauwerksteil

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche bis 1.200m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m² zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,88 zulässig, wenn die Überschreitung durch teilversiegelte Flächen derart erfolgt, dass insgesamt nicht mehr als 80% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach, Walmdach

Dachneigung: nur 20° - 45°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Lageplan (Luftbild und Liegenschaftskarte) mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante", zugleich Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante"

5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Im Plangebiet befindet sich der bestehende Netto-Verbrauchermarkt einschließlich der zugehörigen Stellplätze. Die Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten, jeweils eine von der Bahnhofstraße und von der Dorfstraße.



Blick von West in die Bahnhofstraße zum Netto-Verbrauchermarkt



Blick von West in die Bahnhofstraße zum Netto-Verbrauchermarkt



Blick von Südwest zum Gebäude des Netto-Marktes; an dieser Gebäudeseite soll die Erweiterung des Netto-Marktes erfolgen



Gehweg an der Bahnhofstraße, der teilweise auf dem Grundstück des Netto-Marktes liegt, Blick von Ost

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung

In der Umgebung des Plangebietes ist eine weitgehend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorhanden. Das zweite Vollgeschoss befindet sich teilweise im Dachraum. Östlich und südöstlich des Plangebietes sind an der Dorfstraße Wohnbaunutzungen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befinden sich auf der gegenüber liegenden Seite der Bahnhofstraße ein Ärztehaus, eine Seniorenwohnanlage, 1 Wohnhaus und eine Kita.



Wohnbebauung auf der Ostseite der Dorfstraße, südlich des Plangebietes



Wohnbebauung auf der Ostseite der Dorfstraße, direkt südlich angrenzend an das Plangebiet, Blick vom Plangebiet



Wohnbebauung auf der Westseite der Dorfstraße,
Blick vom Plangebiet



Ärztehaus in der Dorfstraße, nordwestlich des
Plangebietes



Ärztehaus und Seniorenwohnen in der Dorfstraße,
nördlich des Plangebietes



Seniorenwohnen und Wohnhaus in der Dorfstraße,
nördlich des Plangebietes

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt im Ortskern des OT Schwante in der Gemeinde Oberkrämer östlich des Kreisverkehrs Dorfstraße (L17, L170) / Bahnhofstraße (L170). Es grenzt an die Dorfstraße und an die Bahnhofstraße an und hat zu beiden Straßen Ein- und Ausfahrten. Östlich des Plangebietes quert die Bahnhofstraße die Regionalbahnlinie Berlin Schönholz- Kremmen in einem ebenerdigen beschränkten Bahnübergang. Hier befindet sich auch südlich der Bahnhofstraße der Regionalbahnhaltelpunkt Schwante. Der Gehweg auf der Südseite der Bahnhofstraße liegt teilweise im Plangebiet.



Blick von Südwest über die Dorfstraße zum
Kreisverkehr und zum Plangebiet



Blick von West über die Dorfstraße zur Ein- und
Ausfahrt des Plangebietes



Blick nach West entlang der Bahnhofstraße zum Kreisverkehr



Blick nach Ost entlang der Bahnhofstraße zur Ein- und Ausfahrt des Plangebietes



Blick nach Ost entlang der die Bahnhofstraße zum ebenerdigen beschränkten Bahnübergang der Regionalbahnlinie Berlin Schönholz- Kremmen.



Blick von West entlang des Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße, der teilweise im Plangebiet liegt.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Berücksichtigung der Belange der Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen

In ca. 190m Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Schwante der Regionalbahnlinie Berlin-Schönholz- Kremmen, von wo aus u. a. Bahnverbindungen in Richtung Kremmen, Hennigsdorf und Berlin-Gesundbrunnen bestehen.

In der Dorfstraße an der Kirche befindet sich in ca. 160m Entfernung vom Plangebiet eine Bushaltestelle der Regionalbuslinien 800 und 812, die u.a. nach Kremmen und Oranienburg sowie innerhalb des Gemeindegebietes von Oberkrämer verkehren.

Berücksichtigung der Belange der Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen

Die **Deutsche Bahn AG DB Immobilien** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2025 mit:

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Nordöstlich des Plangebiets verläuft in circa 35 m Entfernung die Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen, Bahn-km 33,060 – 33,120. Wir bitten daher um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bahnprojekte

Vorsorglich weisen wir auf das Programm „i2030 – Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“ und auf den Korridor Nord-West „Prignitz-Express / Velten“ hin. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf den Internetseiten <https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/pex-nord> und <https://www.i2030.de/nordwest/>.

Bauarbeiten

Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden:

Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerrdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO AG vorgegeben.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG (krananweisungen-berlin@deutschebahn.com) einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerrdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird. Das Erfordernis der Bahnerrdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Berücksichtigung

Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich der Haltepunkt mit Vorplatz sowie ein Wohnbaugrundstück. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs sowie die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Auf Grund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnstrecke und der dazwischen liegenden Bebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des zu erweiternden Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet durch Emissionen oder magnetische Felder des Bahnverkehrs zu rechnen.

Die Hinweise sind bei Bauarbeiten im Plangebiet zu beachten. Wegen des Abstandes des Plangebietes zur Bahnlinie ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen von Bauarbeiten auf den Bahnverkehr zu rechnen.

6.3 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden 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, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden kann, wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und in die „Wasserfläche Schloss Schwante“ eingeleitet.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe unter 7.1.4. Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung (Verbrauchermarkt) ist an die zentralen Ver- bzw. Entsorgungsnetze für **Wasser, Abwasser und Elektroenergie** angeschlossen.

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 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.11.2025 mit:

in Beantwortung Ihres E-Mail-Schreibens vom 23.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Einwände gegen den Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ der Gemeinde Oberkrämer bestehen.

Das in Rede stehende Flurstück 307 der Flur 1 in der Gemarkung Schwante besitzt einen in Betrieb befindlichen Trinkwasserhausanschluss. Für ggf. erforderliche Anschlussänderungen oder -erweiterungen sind entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und der OWA GmbH notwendig, welche im Vorfeld schriftlich zu beantragen sind.

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 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit E-Mail vom 23.10.2025 mit:

das o.a. Vorhaben berührt keine Belange des Zweckverbandes Kremmen.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West, E.DIS Netz GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.10.2025 mit:

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

Im Plangebiet befinden sich 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 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 Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. sind entsprechend zu beachten.

U. a. waren im Lageplan auch Leitungen auf der Südseite der Bahnhofstraße dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche war bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 29.10.2025 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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

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.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch

- Trassenauskunft Kabel (TAK): <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>*
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH: www.infrest.de oder*
- E-Mail: T-NL-Ost-PTI-32-Stellungnahme@telekom.de*

über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Anlage(n): Lageplan (A3); Kabelschutzanweisung der Telekom; Flyer Tiefbau; Flyer Trassenauskunft

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 Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

U. a. war im Lageplan eine Kabelrohrtrasse mit mindestens einem Rohr auf der Südseite der Bahnhofstraße dargestellt. Eine eindeutige Ermittlung der genauen Lage der Leitung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Leitung entsprechend den Anforderungen der Deutsche Telekom in ihrer Lage rechtlich gesichert ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche ist bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.12.2025 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 beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital

gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die 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.

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 Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche ist bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

6.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die abfallrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

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

Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAb-fBodG) 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 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Erfahrungsgemäß erfordern insbesondere Wendehämmer Rangiermanöver und können daher - zumindest bei regelmäßigem LKW-Verkehr - aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Emissionsbelastung ungünstiger als Wendekreise und -schleifen sein, die in einem Zug befahren werden können.

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 entsprechend zu beachten.

Verkehrsflächen für das Befahren mit Lkw oder Sackgassen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.

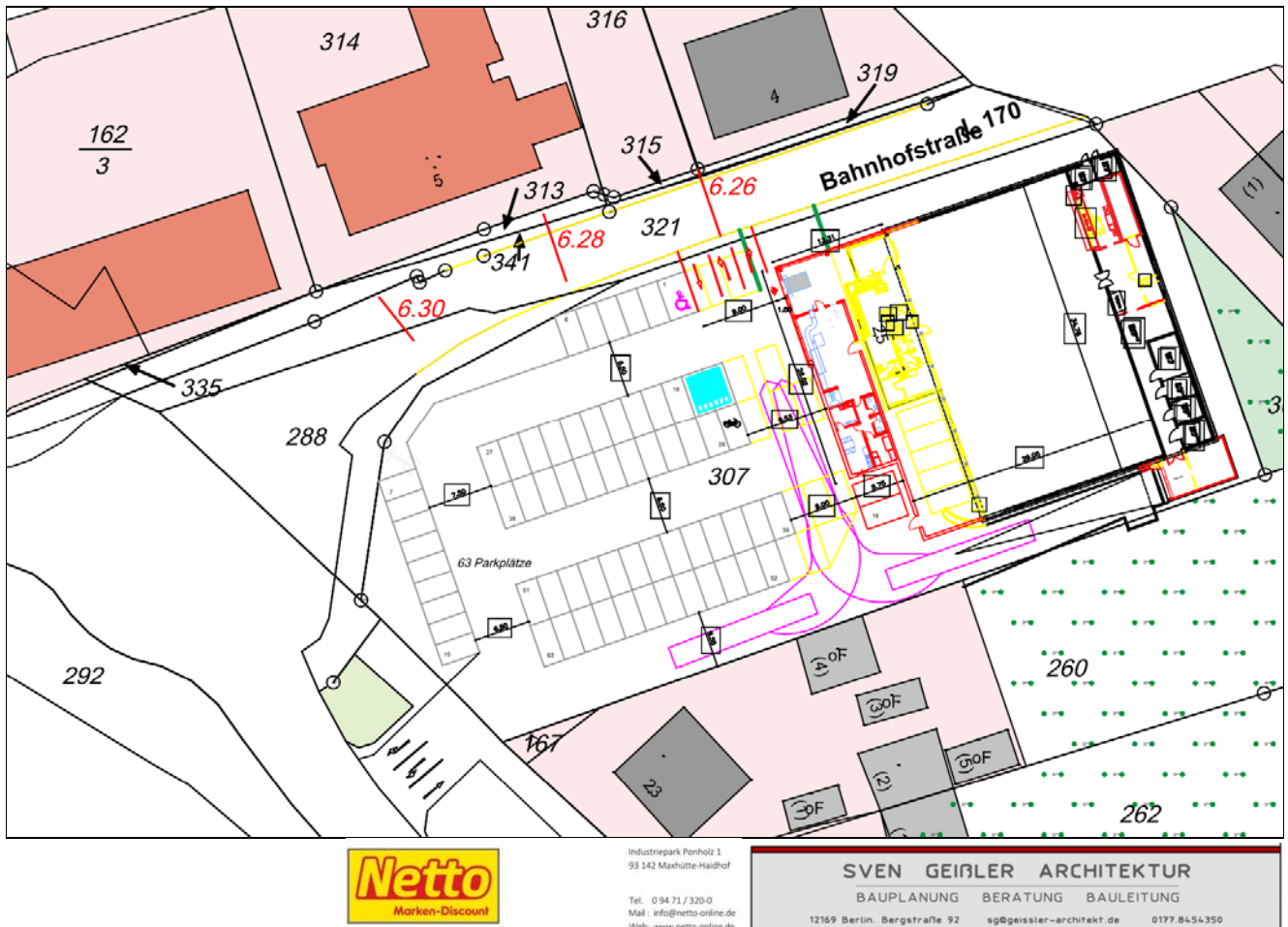
7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1 Planungskonzept

7.1.1 Bebauungskonzept und geplante Erschließung

Lageplan mit geplantem Umbau / Erweiterung des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes (Arbeitsstand Entwurf 2024)

schwarz, grau: Bestand gelb: Rückbau rot: Planung



Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher maximal 800 m² auf neu maximal 1.100 m² soll eine angemessenere Warenpräsentation ermöglicht werden. Insbesondere werden hierdurch auch niedrigere Regale möglich, die der zunehmend älter werdenden Bevölkerung angemessen Rechnung tragen und die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter beim Befüllen der Regale verbessern. Eine wesentliche Erweiterung des Warensortiments ist hiermit nicht verbunden. Der Verbrauchermarkt dient weiterhin vorrangig der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Dorfstraße bleibt erhalten. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes verschiebt sich die Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Bahnhofstraße entsprechend in westliche Richtung.

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

3. Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr

3.1 Weiterführender Hinweis

FD Mobilität und Verkehr, Straßenverkehrsbehörde

Die Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung sind aktuell nicht betroffen.

Gemäß Vorentwurf Änderungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ im Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Planungsbüro Ludewig GbR vom Mai 2025 sind nach verkehrsrechtlichen und verkehrsqualitativen Aspekten keine Einschränkungen im

Verkehrslauf der angrenzenden Straßen zu erwarten.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Dorfstraße bleibt erhalten. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes verschiebt sich die Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Bahnhofstraße entsprechend in westlicher Richtung um wenige Meter.

Die geringe Verschiebung stellt keine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsflusses dar. Die Bestandsbeschilderung muss entsprechend der räumlichen Verschiebung der Auffahrt angepasst werden. Da die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes teilweise zu Lasten der bestehenden Stellplätze erfolgt, ist auch keine Zunahme des Verkehrs auf der Stellplatzanlage zu erwarten. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden weiterhin eingehalten. Demnach bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken zur geplanten Maßnahme.

Entsprechend § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Mobilität und Verkehr, Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung, 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 Straße und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 4 Wochen 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.

7.1.2 Gebäudeentwurf des geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes

Ansichten des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes mit geplanter Erweiterung (Arbeitsstand Entwurf 2024)



Die Herstellung der geplanten Gebäudeerweiterung ist mit einem Flachdach geplant, um dieses als Gründach ausbilden zu können. Hiermit wird auch den Anforderungen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen, indem auf dem geplanten Gründach die Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Für die Unterbringung von PV-Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gemäß §32a BbgBO steht die verbleibende bisherige Dachfläche des Verbrauchermarktes zur Verfügung.

7.1.3 Geplante Deckung des Stellplatzbedarfes

Die Erweiterung des Gebäudes soll zu Lasten der bisher bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer ist für Einzelhandelsbetriebe je 20 m² Hauptnutzfläche 1 Stellplatz erforderlich. Im vorstehend abgebildeten Planungskonzept sind bei Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes 63 Stellplätze dargestellt. Das entspricht bei einem Stellplatz je 20 m² Hauptnutzfläche dem Stellplatzbedarf einer Hauptnutzfläche von 1.260m². Hierin enthalten sind die Verkaufsfläche (maximal zulässig 1.100m²) sowie weitere Flächen für die Lagerung und Verteilung von Waren.

Der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung erfolgt entsprechend der konkreten Objektplanung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch nach Umsetzung der Planung für die Erweiterung des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück vorhanden sein werden.

Neu herzustellende Stellplätze sollen entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes mit einem wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau hergestellt werden, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbessern.

7.1.4 Geplante Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden kann, soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, über einen Regenwasserkanal gesammelt und in die „Wasserfläche Schloss Schwante“ eingeleitet werden.

Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

7.2 Planungsalternativen

7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die einzige Fläche, die im Flächennutzungsplan im OT Schwante als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt ist. Da mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des hier vorhandenen Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im OT Schwante geschaffen werden sollen, kommt ein anderer Standort im Gemeindegebiet hierfür nicht in Betracht.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. (siehe unter 4.1)

7.2.2 Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" setzt das gesamte Plangebiet bisher als Sondergebiet gemäß §11BauNVO, Zweckbestimmung nicht großflächiger Einzelhandel (Geschossfläche bis 1.200m², Verkaufsfläche bis 800m²) fest.

Diese und weitere Festsetzungen stehen dem gemeindlichen Planungsziel entgegen, durch angemessene Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet die Nahversorgung im OT Schwante zu verbessern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1. Geplante Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante". (siehe unter 4.3)

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" sind folgende Änderungen von Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" geplant:

- Änderung der Zweckbestimmung des bisher festgesetzten Sondergebietes gemäß §11 BauNVO von „nicht großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 800m² zu „großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 1.100m²
- Anpassung an Ziel Z 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) durch entsprechende textliche Festsetzung zulässiger Sortimente

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden.

nahversorgungsrelevante zentrenrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grundflächenzahl von GRZ 0,3 in GRZ 0,4 und der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von bisher GRZ 0,88 in GRZ 0,92,
Als Kompensation hierfür sind geplant:
 - Festsetzung von Flurstück 306 als „private Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (keine Bebauung)
 - Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze
- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bisher max. 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss, Wegfall der gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, ergänzende Festsetzung einer Baumassenzahl
- Verschiebung der Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs an der Bahnhofstraße
- Festsetzung der Teilfläche des Gehweges der Bahnhofstraße, der auf Flurstück 307 (Netto-Verbrauchermarkt) liegt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung
- Festsetzungen zum Artenschutz

Nachfolgend erfolgt die Begründung der geplanten Festsetzungen des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes im Einzelnen.

8.2 Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zur Umsetzung des unter 7.1 erläuterten Planungskonzeptes wie folgt geplant:

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine Verkaufsfläche von max. 1.100m² nicht überschreitet und der auf mindestens 75% seiner Verkaufsfläche folgende Sortimente anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Ebenfalls zulässig sind zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.*

Mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.100 m² und der Beschränkung der zulässigen Sortimente werden die Anforderungen gemäß Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEP HR eingehalten. Siehe hierzu unter 3.1.2 (Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung)

8.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.3.1 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 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt: Grundflächenzahl GRZ 0,4

Durch die Grundflächen gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu **GRZ 0,92** überschritten werden.

Die geplante Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept. (siehe unter 7.)

Die geplante Grundflächenzahl GRZ 0,4 liegt erheblich unterhalb des Orientierungswertes gemäß §17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von GRZ 0,8.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ 0,92 überschritten werden. Hierbei handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

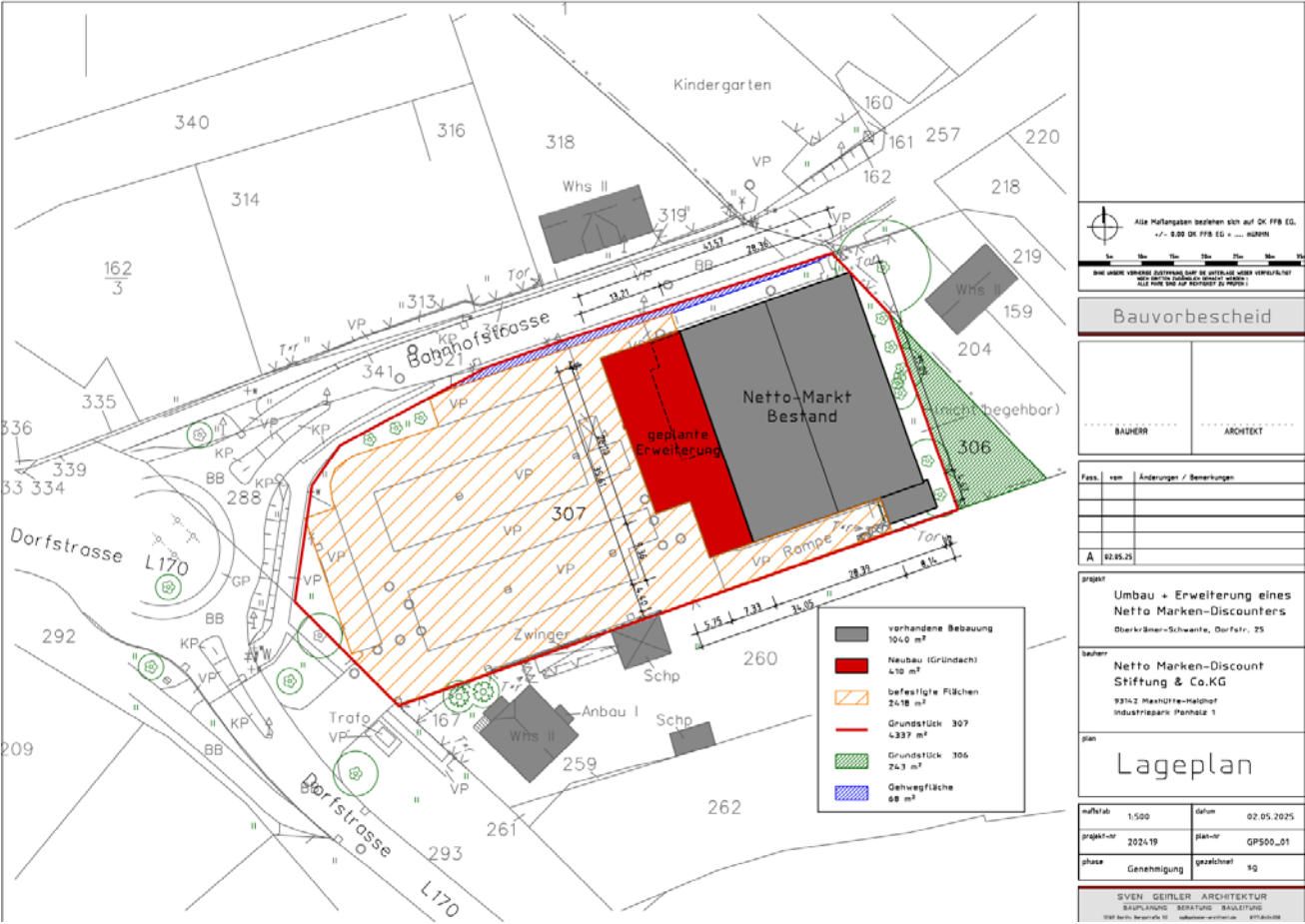
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Mit dieser geplanten Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO, bezogen auf die im Änderungsbebauungsplan geplante Fläche des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, überschritten. Die im Plangebiet tatsächlich zulässige Versiegelung erhöht sich hierdurch jedoch nicht. Die Überschreitung der Kappungsgrenze wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

Dies wird nachfolgend gesondert dargelegt und begründet.

8.3.2 Begründung der geplanten Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO

Lageplan mit prinzipieller Darstellung der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen



Entsprechend dem vorstehenden Lageplan ergibt sich für die Flurstücke 306 und 307, bisher festgesetzt als Sondergebiet Einzelhandel, folgende Flächenbilanz

Flächenbilanz für die Flurstücke 306 und 307, bisher festgesetzt als Sondergebiet Einzelhandel

Nutzung	Flächengröße bisher (m²)	Flächengröße geplant (m²)	Bilanz (m²)
Bisher festgesetztes Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel (Flurstücke 306 und 307)	4.580	0	- 4.580
Geplantes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307)		4.269	+ 4.269
Geplante Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306)		243	+ 243
Geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche Gehweg Bahnhofstraße auf Flurstück 307)		68	+ 68
Flurstücke 307 und 306 gesamt	4.580	4.580	

Folgende Teile der bisher als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzten Fläche auf den Flurstücken 306 und 307 sollen im vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht mehr als Sondergebietsfläche festgesetzt werden:

- Flurstück 306 (243 m²)
Festsetzung als private Grünfläche, auf der durch überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch zukünftig die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen werden
- Teilfläche des Gehweges der Bahnhofstraße (68m²) auf Flurstück 307
Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wegen der Reduzierung um diese beiden Flächen ergibt sich eine verkleinerte Größe der zugehörigen Baugrundstücksfläche des Netto-Verbrauchermarktes, die als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden soll.

Die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung. Da die Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen in etwa gleich bleibt, sich die anrechenbare Baugrundstücksfläche jedoch verringert, ist im vorliegenden Änderungsbebauungsplan für die zulässige Überschreitung gemäß §19 Abs. 1 BauNVO an Stelle der bisherigen GRZ 0,88 nun eine GRZ 0,92 geplant.

Für die Flurstücke 307 und 306 ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan für die Grundflächen baulicher Anlagen einschließlich Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO folgende Bilanz:

Bilanzierung der Änderung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen im Änderungsbebauungsplan im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan für das Plangebiet für die Flurstücke 307 und 306

geplante Nutzungen gemäß Änderungsbebauungsplan	Flächengröße geplant (m²)	bebaute Grundfläche gemäß bisherigem Bebauungsplan (m²)	bebaute Grundfläche gemäß Änderungsbebauungsplan in (m²)	Bilanz der bebauten Grundflächen (m²)
geplantes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307)	4.269	4.030,4 (bei GRZ 0,88)	3.927,48 (bei GRZ 0,92)	3.995,48 - 4.030,40
geplante Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306)	243		0	
geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche Gehweg Bahnhofstraße auf Flurstück 307)	68		68 (vollständige Befestigung der bestehenden Gehwegfläche)	
Flurstücke 307 und 306 gesamt	4.580	4.030,4	3.995,48	- 34,92

Im Ergebnis des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes verringert sich die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf den Flurstücken 307 und 306 im Vergleich zum bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan um 34,92m².

Bezogen auf die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307) und der geplanten Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306) ergibt sich entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 3.927,48 m² auf 4.512 m² Fläche. Das entspräche einer Grundflächenzahl GRZ 0,87, die unterhalb der GRZ 0,88 liegt, welche der bisherige Bebauungsplan einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO festsetzte.

Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO von GRZ 0,8 wird hierdurch jedoch weiterhin überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch bereits vorhanden. Zur Kompensation hierfür sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

8.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt: **maximal ein Vollgeschoss**

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt zur **Zahl der Vollgeschosse**:

§ 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 Rechtswirkung erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) der Brandenburgischen 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.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" hatte 2 Vollgeschosse als Obergrenze in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen für das zweite zulässige Vollgeschoss festgesetzt.

Der im Plangebiet realisierte Verbrauchermarkt sowie die geplante Erweiterung sind jeweils eingeschossig. Da für die Festsetzung der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses kein Erfordernis besteht, ist im vorliegenden Änderungsbebauungsplan nun die Festsetzung von nur noch 1 Vollgeschoss geplant. Die gestalterischen Festsetzungen für ein zweites Vollgeschoss können dem entsprechend entfallen.

8.3.4 Baumassenzahl

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung geplant:

2.3 Baumassenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §21 BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt **Baumassenzahl BMZ 2,8**

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt zur **Baumassenzahl**:

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Absatz 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf für den Fall, dass im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt ist, bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" hatte 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Bei der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,4 hätte sich, ohne Festsetzung einer Baumassenzahl eine Obergrenze für die Baumasse gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO eine Baumassenzahl von $GRZ\ 0,4 \times II\ VG \times 3,50m = BMZ\ 2,8$ ergeben.

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan ist die Festsetzung von nur noch einem zulässigen Vollgeschoss geplant, da eine zweigeschossige Bebauung nicht geplant ist. Bei Gebäuden von Verbrauchermärkten werden jedoch Geschosshöhen von 3,5m regelmäßig deutlich überschritten. Um auch bei der nun geplanten Festsetzung von nur noch 1 Vollgeschoss die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt im Plangebiet zu erhalten, erfolgt ergänzend zur Begrenzung auf 1 Vollgeschoss die Festsetzung einer Baumassenzahl BMZ 2,8, die sich bei einer zweigeschossigen Bebauung gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO ergeben hätte.

8.3.5 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 Änderungsbebauungsplan 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 Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
geplantes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	GRZ 0,4	I	GFZ 0,4

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" bei einer GRZ 0,3 max. II Vollgeschosse festsetzte, ergab sich hier eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,6. Auf Grund der ergänzenden Festsetzung einer Baumassenzahl im vorliegenden Änderungsbebauungsplan (siehe unter 8.3.4) verringert sich die zulässige Baumasse im Plangebiet im vorliegenden Änderungsbebauungsplan im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan jedoch nicht.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossfläche gemäß §17 BauNVO von GFZ 2,4 wird mit der vorliegenden Planung wesentlich unterschritten.

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(1) Nr. 2. BauGB, BauNVO)

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

Die Festsetzung einer **offenen Bauweise** erfolgt, um der umgebenden Bebauungsstruktur im Ortskern von Schwante weiterhin angemessen Rechnung zu tragen.

Die im Änderungsbebauungsplan geplante Baugrenze würde maximal einen Baukörper mit 43m Länge mal 45m Länge zulassen. Auch insofern wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Überschreitung einer Gebäudelänge von 50m nicht möglich.

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.

Die **Festsetzung der Baugrenze** erfolgt im vorliegenden Änderungsbebauungsplan im Norden, entlang der Bahnhofstraße, im Osten angrenzend an die Grünfläche sowie im Süden angrenzend an Flurstück 260 im Wesentlichen entsprechend der bisherigen Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" sowie entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Als einzige Abweichung ist geplant, an der Nordostecke des Plangebietes an der Bahnhofstraße die bisher auf das Flurstück 204 übergreifende Baugrenze zurückzunehmen, da hier keine Bebauung geplant ist. Auf dieser Fläche sind Baulasten für die Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes eingetragen. Auch südlich der südlichen Baugrenze ist eine Baulast für die Abstandsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes eingetragen. (siehe unter 1.3) Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfolgt eine Verschiebung der westlichen Baugrenze in westliche Richtung, um diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes zu schaffen.

Die erforderlichen Abstandsflächen, die baulicher Anlagen einzuhalten haben, regelt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

8.5 Geplante Straßenverkehrsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Grundstück des Netto-Verbrauchermarktes eine Teilfläche des öffentlich genutzten Gehweges der Bahnhofstraße. Bisher ist diese Gehwegfläche Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes Einzelhandel. Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan ist für die betreffende Fläche eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Die Übertragung der Gehwegfläche an die Gemeinde Oberkrämer soll vertraglich vereinbart werden.

8.6 Grünfläche, geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.6.1 Grünfläche, geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation von Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung. Die Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen bleibt im Plangebiet nach Realisierung der geplanten Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes in etwa gleich.

Wegen der Festsetzung eines Teiles des bisherigen Marktgrundstücks als Grünfläche und Maßnahmenfläche und eines weiteren Teiles als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche Gehweg Bahnhofstraße) verringert sich jedoch die anrechenbare Baugrundstücksfläche des Verbrauchermarktes. Es ergibt sich für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan für die zulässige Überschreitung gemäß §19 Abs. 1 BauNVO an Stelle der bisherigen GRZ 0,88 nun eine GRZ 0,92. (siehe unter 8.3.2)

Bezogen auf die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307) und der geplanten Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306) ergibt sich entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 3.927,48 m² auf 4.512 m² Fläche. Das entspräche einer Grundflächenzahl GRZ 0,87, die unterhalb der GRZ 0,88 liegt, welche der bisherige Bebauungsplan einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO festsetzte.

Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO von GRZ 0,8 wird hierdurch weiterhin überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch bereits vorhanden (siehe unter 8.3.2).

Zur Kompensation hierfür sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

Die Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, erfolgt überlagernd zur Festsetzung als private Grünfläche.

Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt, da es sich um eine Grünfläche handelt, die nur durch einen beschränkten Personenkreis genutzt werden soll. Ein Interesse an einer öffentlichen Nutzung besteht nicht.

Es handelt sich bei der betreffenden Grünfläche um eine begrünte Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Sie dient, wie vorstehend beschrieben, der Kompensation der Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß §19 Abs. 1 BauNVO. Hierfür erfolgt in der Planzeichnung eine überlagernde Festsetzung als Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie hierzu folgende ergänzende textliche Festsetzung:

4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die einzige Zweckbestimmung dieser privaten Grünfläche ist es demnach, eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sein. Eine private Nutzung dieser Fläche, z. B. für Obstgehölze, steht den festgesetzten Maßnahmen nicht entgegen. Die z. B. in einem Garten sonst üblichen baulichen Anlagen, wie z. B. Wege, Freisitze oder Schuppen sollen hier jedoch ausdrücklich nicht zulässig sein.

In der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung (MIL, Dezember 2022)** wird unter B14.1 hierzu ausgeführt:

So können Teile der Baugrundstücke als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und die Grünflächenfestsetzung mit einer Festsetzung als Fläche ... für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden.

8.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 in 2025 genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang eine Ein- und Ausflughöhlung möglicherweise von Fledermäusen ermittelt, die hier ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben könnten.

Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch weder Ein- oder Ausflüge von Fledermäusen noch ein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperlinge, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant.

Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erforderlich werden könnten.

Vorsorglich wird folgender **Hinweis zum Artenschutz** in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

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

2.1.3 Hinweise des FD Naturschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Erfassung wurden Mehlschwalbennester und Fledermausnachweise (mind. ein Sommerquartier) am Bestandsgebäude festgestellt.

Insbesondere die Seiten mit Vorkommen gesetzlich geschützter Arten sind für zukünftige Umbaumaßnahmen vorgesehen (Erweiterung des Marktes). Es wird darauf hingewiesen, dass vor der angestrebten Bautätigkeit am Bestandsgebäude und vor der Entfernung von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Nester, Sommerquartier) eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung auf Bauantragsebene erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist eine aktuelle Aufnahme der betroffenen Strukturen vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zwischenzeitlich neue Nester am Gebäude hinzukommen oder Nestfragmente durch Mehlschwalben wiederaufgebaut und genutzt werden. Weiterhin ist sich in der eingereichten Unterlage zum Artenschutz bisher nicht dazu geäußert worden, ob hinsichtlich der Fledermäuse eine Wochenstube mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Aufnahme der textlichen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes werden begrüßt.

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

8.7 Nachrichtliche Übernahmen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung)

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

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante". (siehe hierzu unter U1.b)10.2.1)

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.10.2025 mit:

wie in der Begründung zur o.g. Planung korrekt dargestellt, liegt die Planung vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Boden-denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70242, hier insbesondere den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Schwante.

Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

1. Der Begründung zur o.g. Planung ist zu entnehmen, dass das Bestandsgebäude insbesondere in südwestlicher Richtung erweitert werden soll. Dieser Bereich wird gegenwärtig als befestigte Fläche genutzt. Innerhalb des Gründungsaufbaus dieser Fläche (i.d.R. 0,4 – 0,6 m unter GOK) ist durch die geplante Gebäudeerweiterung keine Beeinträchtigung der Substanz des genannten Bodendenkmals zu erwarten.

2. Da die frostfreie Gründung für ein Gebäude i.d.R. tiefer (mindestens 0,8m unter GOK) in den Untergrund eingreift, wird im Zuge des in diesem Fall für den Erweiterungsbau durchzuführenden Bauantragsverfahrens zu klären sein, ob und in welchem Umfang eine Zerstörung von im Untergrund erhaltener Bodendenkmalsubstanz unterhalb der gegenwärtig befestigten Fläche durch die Errichtung des Anbaus zu erwarten ist.

3. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sollten daher folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufgenommen werden:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

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

Berücksichtigung

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Zusätzlich erfolgt ein Hinweis gemäß Punkt 3 der Stellungnahme auf dem Plandokument.

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.

9. Flächenbilanz

Teilfläche	Planung (ha)	Bestand	Bilanz (ha)
Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel	0	0,458	-0,458
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	0,427	0	+0,427
private Grünfläche, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,024	0	+0,024
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,007	0	+0,007
gesamt	0,458	0,458	

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

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante". (siehe unter 4.3)

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" sind folgende Änderungen von Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" geplant:

- Änderung der Zweckbestimmung des bisher festgesetzten Sondergebietes gemäß §11 BauNVO von „nicht großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 800m² zu „großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 1.100m²
- Anpassung an Ziel Z 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) durch entsprechende textliche Festsetzung zulässiger Sortimente
- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grundflächenzahl von GRZ 0,3 in GRZ 0,4 und der zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von bisher GRZ 0,88 in GRZ 0,92

Als Kompensation hierfür sind geplant:

- Festsetzung von Flurstück 306 als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (keine Bebauung)
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe

- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze
- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bisher max. 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss, Wegfall der gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, ergänzende Festsetzung einer Baumassenzahl
- Verschiebung der Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs an der Bahnhofstraße
- Festsetzung der Teilfläche des Gehweges der Bahnhofstraße, der auf Flurstück 307 (Netto-Verbrauchermarkt) liegt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung
- Festsetzungen zum Artenschutz

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan wird nach seiner Rechtskraft den bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" überlagern und allein die Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bilden.

Das Plangebiet hat mit 0,46ha nur eine sehr geringe Größe und ist bereits mit einem Verbrauchermarkt bebaut. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher max. 800m² auf neu max. 1.100 m², d. h. um 300m², wird die bestehende Nahversorgung im OT Schwante verbessert.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

VI. Zusammenfassung

...

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen.
- Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung. Ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer werden weiterhin erfüllt.

Auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des An- und Abfahrtverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Da die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes teilweise zu Lasten der bestehenden Stellplätze erfolgt, ist auch keine Zunahme des Verkehrs auf der Stellplatzanlage zu erwarten.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)** erarbeitet.

Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberkrämer plant die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im Ortsteil Schwante. Der bestehende Netto-Markt soll um ca. 300 m² erweitert werden. Die Erweiterung soll im Bereich der bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der Annahmen sowie Angaben des Auftraggebers zum Betrieb des Netto-Markts an den Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten.
- Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Fazit

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 in 2025 genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang eine Ein- und Ausflugsöffnung von Fledermäusen ermittelt, die hier möglicherweise ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben. Auch eine Nutzung des Dachraumes des Marktgebäudes durch Haussperlinge kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

- Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)
- Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe, Fledermäuse)

Zu den weiteren Umweltauswirkungen siehe im nachfolgenden Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz.

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 im Ortskern des OT Schwante in der Gemeinde Oberkrämer östlich des Kreisverkehrs Dorfstraße (L17, L170)/ Bahnhofstraße (L170) am Standort des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes. Östlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Schwante der Regionalbahnlinie Berlin Schönholz - Kremmen.

Das Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verbrauchermarkt Schwante" in der Fassung Juni 2009 mit einer Größe von ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schwante die Flurstücke 260 (teilw.), 306 und 307 der Flur 001 sowie 204 (teilw.) der Flur 002.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnhofstraße (L170),
- im Osten durch Wohnbauland des Grundstücks Bahnhofstraße 1
- im Süden durch Wohnbauland und Gartenfläche des Grundstücks Dorfstraße 23,
- im Westen durch die Dorfstraße (L17) und einen Kreisverkehr.

Planungsziel ist es, zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer den vorhandenen Netto-Verbrauchermarkt wie folgt zu erweitern:

- Verkaufsfläche bisher 800 m²
- Verkaufsfläche geplant bis max. 1.100 m²

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in diesem Zusammenhang angepasst und ergänzt.

Die Erweiterung soll zu Lasten der bisher bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Nach Umsetzung der Erweiterung wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen verbleiben.

Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes wird aus dem bisher „nicht großflächigen Einzelhandel“ ein „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des §11 BauNVO.

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

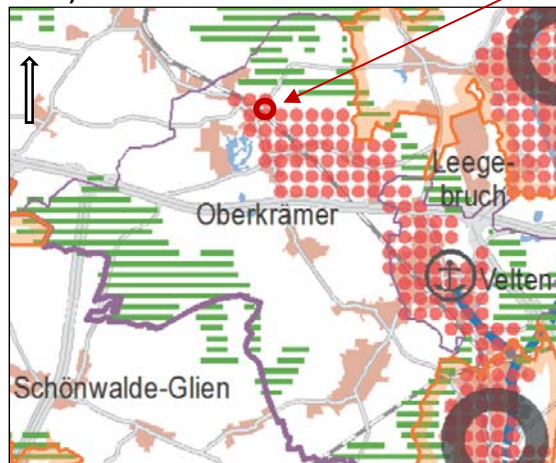
Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

• Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung** gemäß **Ziel Z 5.6 Absatz 1**.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungs- planes 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

• Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. ...

nahversorgungsrelevante zentrenrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der OT Schwante ist kein Zentraler Ort. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, wo die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Der Standort des Vorhabens dient überwiegend der Nahversorgung und befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich.

(siehe hierzu nachfolgend: **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026))

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Schwante, nahe dem Haltepunkt der Regionalbahnlinie Berlin Schönholz - Kremmen. Im Ortskern befinden sich die Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie Verbrauchermarkt, Bäckerei mit Café, Anger mit Holzbackofen, Kirche, Gemeindehaus, Bürgerhaus, Ärztehaus, Seniorenwohnheim, Kita und Kulturschmiede.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als einziges Sondergebiet Einzelhandel im Ortskern Schwante dar.

➤ **Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung**

Gemäß Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEP HR dient ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. ...

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Anforderungen sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine Verkaufsfläche von max. 1.100m² nicht überschreitet und der auf mindestens 75% seiner Verkaufsfläche folgende Sortimente anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Die vorliegende Planung entspricht Ziel Z 2.12 LEP HR.

• **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:

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes auf dem bisher hierfür genutzten Grundstück im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden. Die Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung stehen der vorliegenden Planung 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 CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.*

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

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

Für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes werden Flächen auf dem Baugrundstück genutzt, die auch bisher bereits versiegelt waren.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind grundsätzlich 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.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin** teilte Schreiben vom 25.11.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:**

Mit dem o. g. Änderungsbebauungsplan soll das bisherige SO „nicht großflächiger Einzelhandel“ künftig als SO „großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt)“ ausgewiesen werden, um die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes von 800 m² auf 1.100 m² zu ermöglichen.

Die Gemeinde Oberkrämer ist entsprechend den Festlegungen des LEP HR kein Zentraler Ort und soll gemäß G 3.2 LEP HR die Grundversorgung absichern. Nach Z 2.6 LEP HR ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet somit grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) ermöglicht Z 2.12 jedoch eine Ausnahme für Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m² und mindestens 75 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

ZVB können entweder planerisch festgelegt werden oder sich aus der tatsächlichen Situation ergeben (faktische ZVB). Die Darstellung eines SO „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan begründet entgegen der Darstellung in den Planunterlagen (vgl. Begründung, S. 11) einen faktischen ZVB nicht. Um aus landesplanerischer Sicht das Bestehen eines faktischen ZVB und somit die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß Z 2.12 LEP HR beurteilen zu können, ist im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Landesplanung darzulegen, inwieweit dem Vorhabenstandort als räumlich abgegrenzter Bereich im aktuellen Bestand eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

VI. Zusammenfassung

...

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen.
- Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.

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

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

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

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

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

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

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

Das Plangebiet liegt nicht im grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz. Es liegt im OT Schwante innerhalb des Siedlungsbereichs und innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP HR. Das Plangebiet hat mit 0,46 ha nur eine sehr geringe Größe und ist bereits mit einem Verbrauchermarkt bebaut. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher max. 800m² auf neu max. 1.100 m², d. h. um 300m², wird die bestehende Nahversorgung im OT Schwante verbessert. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz ergeben sich hieraus nicht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet innerhalb des OT Schwante als einziges Sondergebiet Einzelhandel dar, sodass sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen größeren Einzelhandelsbetrieben im OT Schwante ergeben.

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"** 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 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.11.2025 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*

Der vorliegende Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Einzelhandelsbetriebes auf einer ca. 0,46 ha großen Fläche zum Inhalt.

Zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer ist eine Erweiterung des vorhandenen Netto-Verbrauchermarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb beabsichtigt.

Raumordnerische Belange in der Zuständigkeit der Regionalplanung stehen den räumlichen- und sachlichen Festsetzungen der angezeigten Planung nicht entgegen. Anforderungen an die Umweltprüfung werden seitens der RPG nicht gestellt.

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 das Plangebiet als SO Einzelhandel (Sondergebiet Einzelhandel) dar. Der geplante Änderungsbebauungsplan ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

U1.b) 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im westlichen und mittleren Teil als bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Siedlungsfläche und im Übrigen als Erhalt von Gärten und Baumschulen dar.

Im Ortskern insgesamt sollen gemäß Landschaftsplan dörfliche Strukturen aufgewertet werden.

Im Plangebiet und dessen direkter Nachbarschaft sind jedoch kaum noch dörfliche Strukturen vorhanden.

Entlang der Dorfstraße ist eine geschützte Allee als Bestand dargestellt.

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

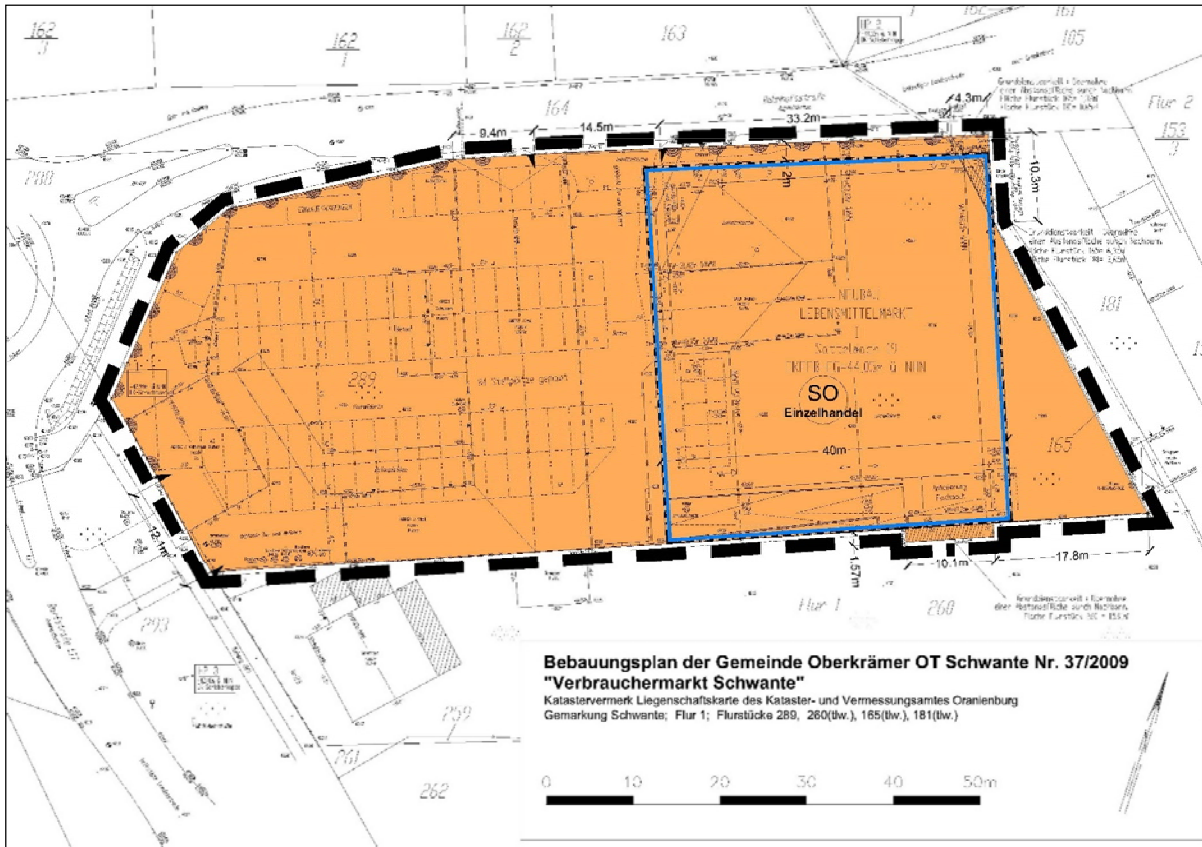
U1.b) 2.4 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet - Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" trifft folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"

Planzeichnung Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante"



Planzeichenerklärung

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



sonstige Sondergebiete §11 BauNVO

Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB



Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Hinweisliche Darstellung



Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Mauer

vorhandene Geländehöhe m ü. NN DHHN

abzureißendes Bauwerk / Bauwerksteil

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche bis 1.200m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl (§19BauNVO)**

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,88 zulässig, wenn die Überschreitung durch teilversiegelte Flächen derart erfolgt, dass insgesamt nicht mehr als 80% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)**

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach, Walmdach

Dachneigung: nur 20° - 45°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

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 5 km entfernt
- FFH Kremmener Luch nordwestlich des Plangebietes mehr als 6 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 ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgendes Schutzgebiet nach nationalem Recht mit folgender Entfernung zum Plangebiet:

- LSG Nauen-Brieselag-Krämer südlich des Plangebietes ca. 0,6 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 Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

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

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- 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, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- 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 Befreiung 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 Bebauungsplans 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, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

(2) Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung 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 Rechtsverordnung 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 in m²	Vorhandener Eingriff in Boden, Natur und Landschaft (betroffene Schutzgüter)	Vorhandene / zu- lässige Überbauung ein- schließlich anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
Im Wesentlichen: 12310 Handels- und Dienstleis- tungsflächen (in Betrieb) (OGG)	Verbraucher- markt Sondergebiet Einzelhandel (Flurstücke 307 und 306)	4.580,00	- Störung der natürlichen Boden- funktion durch großflächige Ver- siegelung (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Land- schaftsbild, Klima, Luft)	4.030,40 (bei GRZ 0,88)

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

Die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung. Da die Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen in etwa gleich bleibt, sich die anrechenbare Baugrundstücksfläche jedoch verringert, ist im vorliegenden Änderungsbebauungsplan für die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an Stelle der bisherigen GRZ 0,88 nun eine GRZ 0,92 geplant.

Für die Flurstücke 307 und 306 ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan für die Grundflächen baulicher Anlagen einschließlich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Bilanz:

Bilanzierung der Änderung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen im Änderungsbebauungsplan im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan für das Plangebiet für die Flurstücke 307 und 306

geplante Nutzungen gemäß Änderungsbe- bauungsplan	Flächen- größe geplant (m²)	bebaute Grundfläche gemäß bisheri- gem Bebau- ungsplan (m²)	bebaute Grundfläche gemäß Ände- rungsbebau- ungsplan in (m²)	Bilanz der be- bauten Grund- flächen (m²)
geplantes Sondergebiet groß- flächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307)	4.269	4.030,4 (bei GRZ 0,88)	3.927,48 (bei GRZ 0,92)	3.995,48 - 4.030,40
geplante Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flur- stück 306)	243		0	
geplante öffentliche Straßen- verkehrsfläche (Teilfläche Gehweg Bahnhofstraße auf Flurstück 307)	68		68 (vollständige Be- festigung der be- stehenden Geh- wegfläche)	
Flurstücke 307 und 306 gesamt	4.580	4.030,4	3.995,48	- 34,92

Im Ergebnis des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes verringert sich die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf den Flurstücken 307 und 306 im Vergleich zum bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan um 34,92m².

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

Bezogen auf die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307) und der geplanten Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306) ergibt sich entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 3.927,48 m² auf 4.512 m² Fläche. Das entspräche einer Grundflächenzahl GRZ 0,87, die unterhalb der GRZ 0,88 liegt, welche der bisherige Bebauungsplan einschließlich der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festsetzte.

Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO von GRZ 0,8 wird hierdurch weiterhin überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch bereits vorhanden (siehe unter 8.3.2).

Zur Kompensation hierfür sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

4. 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)

4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.2 Dachbegrünung

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

4.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von neu herzustellenden Stellplatzflächen für Pkw ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

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 schadhafte 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 08.07.2025) Bei Starkregen sind in der o. g. Karte keine Verzögerungen des Wasserabflusses dargestellt.

Im Plangebiet sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden.

Ca. 200m südwestlich des Plangebietes befindet sich am Schloss Schwante der **Schwanter See**, in den über einen kommunalen Regenwasserkanal die Niederschlagsentwässerung u. a. aus dem Plangebiet erfolgt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schwanter See befindet sich die Dorfstraße mit anliegender Bebauung.

Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

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

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

2. Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft**2.1 Weiterführende Hinweise****2.1.1 Hinweise des 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 Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Im Weiteren sind die Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung (IndV) zu beachten.

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

Berücksichtigung

Die Hinweise sind 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

Nach Kenntnis der Gemeinde Oberkrämer sind im Plangebiet keine erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) vorhanden.

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

2.1.2 Hinweise des FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung

Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639/12019-09).

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, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffN), Abfallverzeichnisverordnung (AW) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen, des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAb-fBodG) und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) 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 kann sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) gewendet werden.

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau

U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung

Der **Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 29.10.2025 (Reg. / RPL-Nr.: 202543380000) 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>

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

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** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.11.2025 mit:

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

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

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

Geologie

Auskünfte zur Geologie 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.

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

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

U1.b)10.2.1 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.10.2025 mit:

wie in der Begründung zur o.g. Planung korrekt dargestellt, liegt die Planung vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Boden-denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70242, hier insbesondere den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Schwante.

Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

1. Der Begründung zur o.g. Planung ist zu entnehmen, dass das Bestandsgebäude insbesondere in südwestlicher Richtung erweitert werden soll. Dieser Bereich wird gegenwärtig als befestigte Fläche genutzt. Innerhalb des Gründungsaufbaus dieser Fläche (i.d.R. 0,4 – 0,6 m unter GOK) ist durch die geplante Gebäudeerweiterung keine Beeinträchtigung der Substanz des genannten Bodendenkmals zu erwarten.

2. Da die frostfreie Gründung für ein Gebäude i.d.R. tiefer (mindestens 0,8m unter GOK) in den Untergrund eingreift, wird im Zuge des in diesem Fall für den Erweiterungsbau durchzuführenden Bauantragsverfahrens zu klären sein, ob und in welchem Umfang eine Zerstörung von im Untergrund erhaltener Bodendenkmalsubstanz unterhalb der gegenwärtig befestigten Fläche durch die Errichtung des Anbaus zu erwarten ist.

3. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sollten daher folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Plannunterlage aufgenommen werden:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw.

eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

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

Berücksichtigung

Die Hinweise sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten.

Zusätzlich erfolgt ein Hinweis gemäß Punkt 3 der Stellungnahme auf dem Plandokument.

U1.b)10.2.2 Baudenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden.

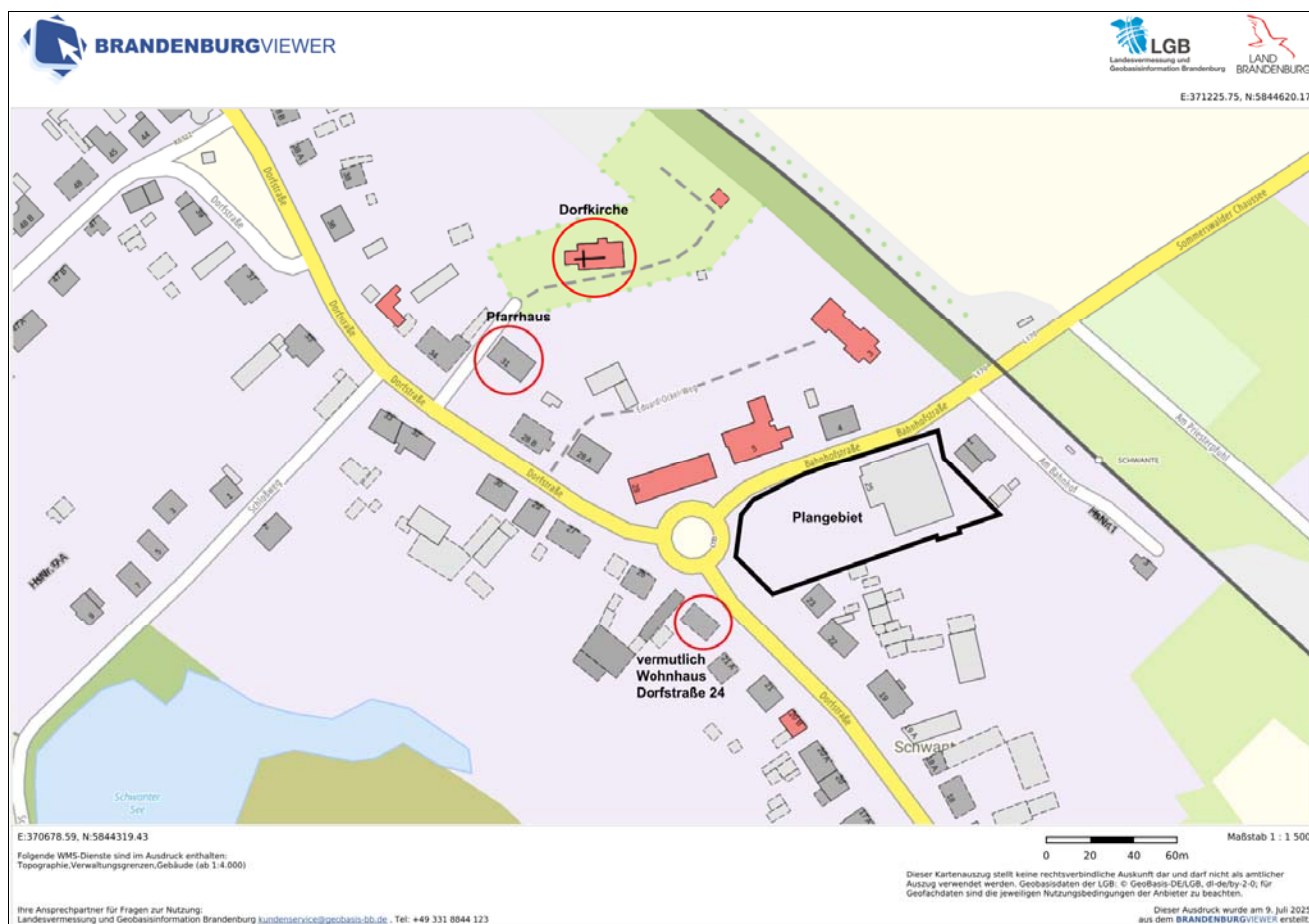
Im Ortskern von Schwante befinden sich in der Umgebung des Plangebietes folgende **Baudenkmale**, die wie folgt berücksichtigt werden:

Auszug aus:

Denkmalliste des Landes Brandenburg
Landkreis Oberhavel

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.)
Schwante	Oberkrämer	Dorfstraße	Dorfkirche	09165123
Schwante	Oberkrämer	Dorfstraße 24	Wohnhaus	09166112
Schwante	Oberkrämer	Dorfstraße 31	Pfarrhaus mit Einfriedung	09165869

Übersicht- Lage des Plangebietes und der Baudenkmale



Zwischen dem **Pfarrhaus** und der **Dorfkirche** sowie dem Plangebiet befinden sich ein Ärztehaus und eine Seniorenwohnanlage, sodass keine Blickbeziehung zwischen diesen Baudenkmalen und dem Plangebiet besteht.



Blick vom Plangebiet in Richtung Pfarrhaus und
Dorfkirche, die hinter dem Ärztehaus und der
Seniorenwohnanlage liegen

Die Hausnummer Dorfstraße 24 OT Schwante Gemeinde Oberkrämer ist in der Liegenschaftskarte nicht ersichtlich. (Brandenburg-Viewer, Einsichtnahme 09.07.2025)

Es wird vermutet, dass es sich um das ruinöse Gebäude gegenüber der Ein- und Ausfahrt an der Dorfstraße zu den Stellplätzen des bestehenden Nettomarktes handelt.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan bleibt diese Einfahrtsituation unverändert. Für das Gebäude des Verbrauchermarktes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung um bis zu 300m² Verkaufsfläche geschaffen. An Stelle von 2 bisher zulässigen Vollgeschossen soll zukünftig für das Marktgebäude nur noch 1 Vollgeschoss zulässig sein. Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen für das bisher zulässige zweite Vollgeschoss entfallen im Änderungsbebauungsplan.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die zu einer wesentlichen Änderung der bisherigen Auswirkungen auf das Baudenkmal Wohnhaus Dorfstraße 24 am vermuteten Standort führen könnten.



Blick vom Plangebiet zur Wohnbebauung auf der
Westseite der Dorfstraße

vermutlich Wohnhaus Dorfstraße 24

U1.b) 11. Immissionsschutz, Klimaschutz

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 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher maximal 800 m² auf neu maximal 1.100 m² soll eine angemessenere Warenpräsentation ermöglicht werden. Insbesondere werden hierdurch auch niedrigere Regale möglich, die der zunehmend älter werdenden Bevölkerung angemessen Rechnung tragen und die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter beim Befüllen der Regale verbessern. Eine wesentliche Erweiterung des Warensortiments ist hiermit nicht verbunden. Der Verbrauchermarkt dient weiterhin vorrangig der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Dorfstraße bleibt erhalten.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes verschiebt sich die Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Bahnhofstraße entsprechend in westliche Richtung.

Auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des An- und Abfahrtverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Da die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes teilweise zu Lasten der bestehenden Stellplätze erfolgt, ist auch keine Zunahme des Verkehrs auf der Stellplatzanlage zu erwarten. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden weiterhin eingehalten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.11.2025 mit:

2. Stellungnahme

2.1 Rechtsgrundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG3 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, u. a. mit Pflichten der Betreiber von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG, in den Verordnungen zur Durchführung des BImSchG wie z. B. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ oder der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Licht-Leitlinie⁷ ermittelt und bewertet.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVVBaulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

2.2 Immissionsschutz

Der Vorentwurf (Stand Mai 2025) des Bebauungsplans Nr. 37.1/2025 wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der angrenzenden Landesstraßen L17 und L170 sowie der Regionalbahn.

Emissionen Einzelhandel

Das geplante Vorhaben ist geeignet, in den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere im Bereich der Wohnbaufläche Dorfstraße 26, zu schädlichen Umwelteinwirkungen zu führen. Bisher wurden immissionsschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt.

Die nähere Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange kann für den vorliegenden Einzelfall nachvollziehbar, verbal argumentativ oder gutachterlich erfolgen. Es sind u. a. Aussagen zu den Betriebs- und Lieferzeiten, Parkbewegungen der Mitarbeiter, Lieferzonen, Stellplatznutzung, Verschiebung der Ein- und Ausfahrt Bahnhofstraße, Anordnung der Einkaufswagensammelboxen und haustechnischen Anlagen sowie deren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umweltbericht zu ergänzen.

Da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, kann im Umweltbericht verbal plausibel dargelegt werden, dass dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen des Verbrauchermarkts entsprochen wird (erteilte Genehmigung?). Steht das geplante Vorhaben im Zusammenhang mit der Änderung technischer Anlagen (Lüftung, Kühlung, etc.), geänderter Betriebs- oder Anlieferzeiten, empfehle ich eine gutachterliche Untersuchung, die geeignete Maßnahmen der Minderung aufzeigt.

Die Bewertung der Auswirkungen erfordert eine Aussage zu den Erwartungen (bzw. zum Ziel) des Schutzanspruchs, auch

unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen geräuschemittierender Nutzungen in der Nachbarschaft. Grundlage der Planung ist es, keine neuen Konfliktlagen zu schaffen und Immissionskonflikte grundhaft auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen. Spätestens auf der nachgeordneten Planungsebene ist jedoch (gutachterlich) der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung eingehalten werden. Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG.

3. Fazit

Die Auswirkungen (Lärm- und Lichtemissionen) des o. g. Bebauungsplanes sind sowohl zu ermitteln, zu beschreiben als auch zu bewerten. Wird in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht plausibel dargelegt, dass die Planung zu keiner Erhöhung der Emissionen führt, bzw. diese nicht zu erwarten sind, ist eine gutachterliche Untersuchung in diesem Verfahren nicht erforderlich. Diese kann dann im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Kann in der Bewertung jedoch nicht der Nachweis geführt werden, dass die Immissionsrichtwerte der der TA-Lärm eingehalten werden, ist eine schalltechnische Untersuchung bereits im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Mit einer schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeinde die Möglichkeit, bereits im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen mögliche Schallemissionen zu formulieren und festzusetzen. Aus diesem Grund sollte die ggf. erforderliche schalltechnische Untersuchung Maßnahmen zur Minderung enthalten.

Berücksichtigung

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)** erarbeitet.

Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberkrämer plant die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im Ortsteil Schwante. Der bestehende Netto-Markt soll um ca. 300 m² erweitert werden. Die Erweiterung soll im Bereich der bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der Annahmen sowie Angaben des Auftraggebers zum Betrieb des Netto-Markts an den Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten.*
- *Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.*

Fazit

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.

Eine Zunahme von erheblich störenden Lichtemissionen ist auf Grund der vorliegend geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes nicht zu erwarten.

U1.b) 11.3 Klimaschutz

Die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels werden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

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

Für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes werden Flächen auf dem Baugrundstück genutzt, die auch bisher bereits versiegelt waren.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind grundsätzlich 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 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit max. 1.100m² Verkaufsfläche geplant.

Bei der geplanten Nutzung 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

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche. Es ist hier eine Nutzungsintensivierung im Innenbereich geplant. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich einschließlich Flächen für die Landwirtschaft oder Wald wird durch die vorliegende Planung vermieden.

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 gestört und anthropogen überformt** und es sind teilweise **bauliche Anlagen, Versiegelungen und Bodenverdichtungen** vorhanden.

Gemäß <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34> (Einsichtnahme 08.07.2025) 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) 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)

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 Grundwasserleiterkomplex 2:
- Rückhaltevermögen hoch Verweildauer des Sickerwassers > 10 bis 25 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 bei ca. 37 m über NHN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan ca. zwischen 43 m und 44 m über NHN im DHHN 2016.

Im Plangebiet sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden.

Ca. 200m südwestlich des Plangebietes befindet sich am Schloss Schwante der **Schwanter See**, in den über einen kommunalen Regenwasserkanal die Niederschlagsentwässerung u. a. aus dem Plangebiet erfolgt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schwanter See befindet sich die Dorfstraße mit anliegender Bebauung.

U2.a) 1.2 Schutzgut Fläche

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

Teilfläche	Planung (ha)	Bestand	Bilanz (ha)
Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel	0	0,458	-0,458
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	0,427	0	+0,427
private Grünfläche, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,024	0	+0,024
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,007	0	+0,007
gesamt	0,458	0,458	

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche. Es ist hier eine Nutzungsintensivierung im Innenbereich geplant. Zugleich erfolgt die Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist.

Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich einschließlich Flächen für die Landwirtschaft oder Wald wird durch die vorliegende Planung vermieden.

U2.a) 2. Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone** oder einem **Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz**.

Im Plangebiet sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden.

Ca. 200m südwestlich des Plangebietes befindet sich am Schloss Schwante der **Schwanter See**, in den über einen kommunalen Regenwasserkanal die Niederschlagsentwässerung u. a. aus dem Plangebiet erfolgt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schwanter See befindet sich die Dorfstraße mit anliegender Bebauung.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Regenwasserkanal in den Schwanter See am Schloss Schwante.

Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

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.

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

U2.a) 4.1 Biotopverbund

Übersicht Biotopverbund



(Karte Gewässernetz, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/43>, 09.07.2025 mit Umgrenzung des Plangebietes)

 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits stark überbaut und liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Durch 2 angrenzende überörtliche Hauptverkehrsstraßen und die nahe gelegene Bahnlinie ist es vom umgebenden Landschaftsraum getrennt. Für den Biotopverbund über Landbiotope hat das Plangebiet daher kaum eine Bedeutung.

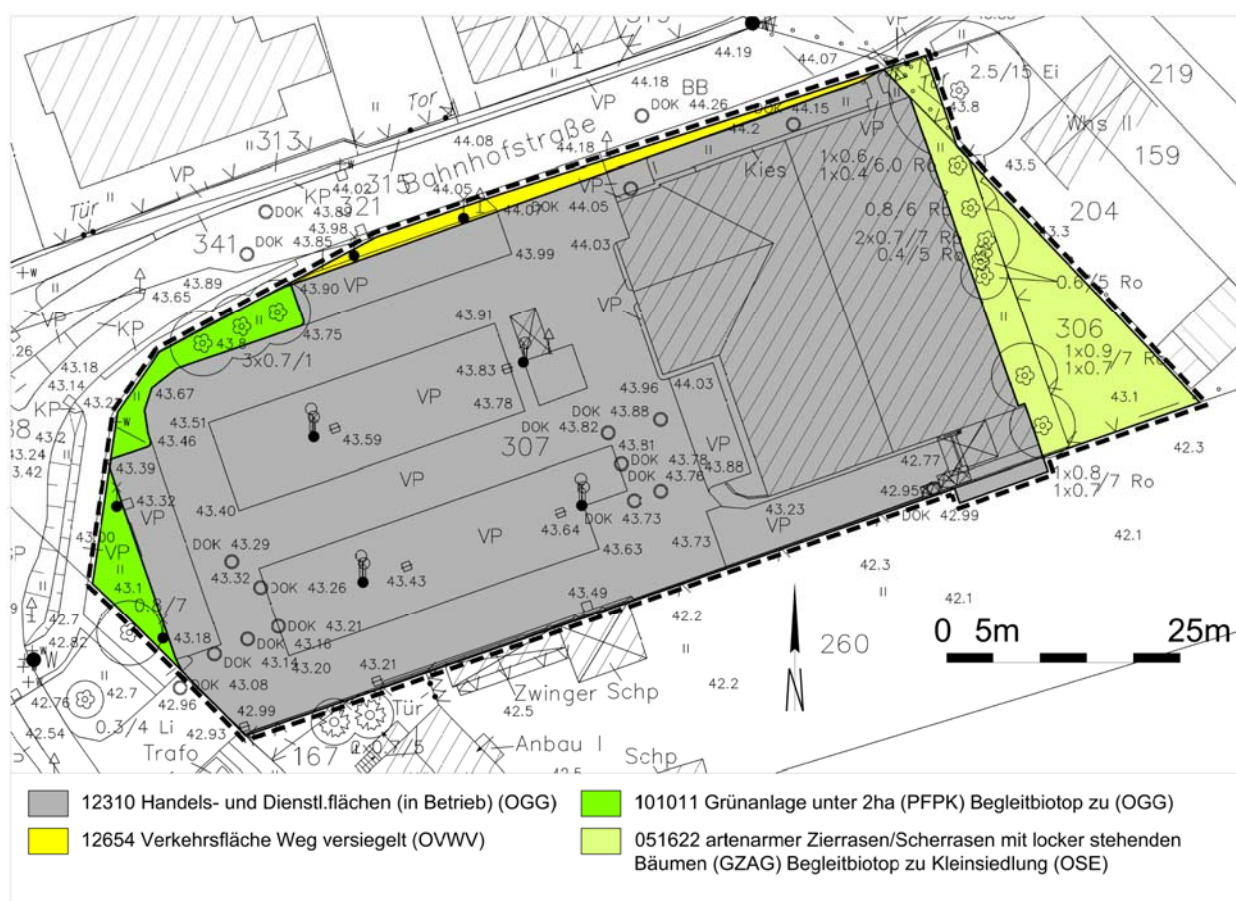
Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Regenwasserkanal in den Schwanter See am Schloss Schwante. Da bereits aus wasserrechtlichen Gründen nur die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig ist, ergeben sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen auf den umgebenden aquatischen Biotopverbund des Hörstegrabens, zu dem auch der Schwanter See Verbindung hat.

U2.a) 4.2 Biotoptypenkartierung, Biotopschutz

U2.a) 4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die bebaute Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen. Östlich des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine kleine unbebaute Teilfläche mit gartenartiger Struktur. (Flurstück 306)

U2.a) 4.2.2 Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel



U2.a) 4.2.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps ca. ha	Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes in %	Bewertung des Biototyps
12310	12310 Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG) 3997m ²	0,3997	86,5%	gering
101011	101011 Grünanlage unter 2ha (PFPK) Begleitbiotop zu (OGG): 148m ²	0,015	3,2%	gering bis mittel
051622	051622 artenarmer Zierrasen/Scherrasen mit locker stehenden Bäumen (GZAG) Begleitbiotop zu benachbarter Kleinsiedlung (OSE) : 400m ²	0,04	8,6%	gering bis mittel
12654	12654 Verkehrsfläche Weg versiegelt (OVVV) 78m ²	0,0078	1,7%	gering

Die Biotope auf den bebauten Flächen im Plangebiet haben geringe Wertigkeiten. Der artenarme Zierrasen /Scherrasen mit lockerem stehenden Bäumen im Osten des Plangebietes hat eine geringe bis mittlere Biotopwertigkeit. Der Baumbestand am Rande der Stellplatzanlage zum Verbrauchermarkt und östlich des bestehenden Marktgebäudes ist von mittlerem Biotopwert.

U2.a) 4.3 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, welches ebenfalls eine geringe bis teilweise mittlere Biodiversität aufweist.

U2.a)5. Schutzgut Flora, Baumschutz

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

U2.a)5.1 Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet

Baum Nr. 5 (Linde) – nordöstlich außerhalb des Plangebietes



Bild links: Nr.1 Spilling an der westlichen Zufahrt zur Stellplatzanlage

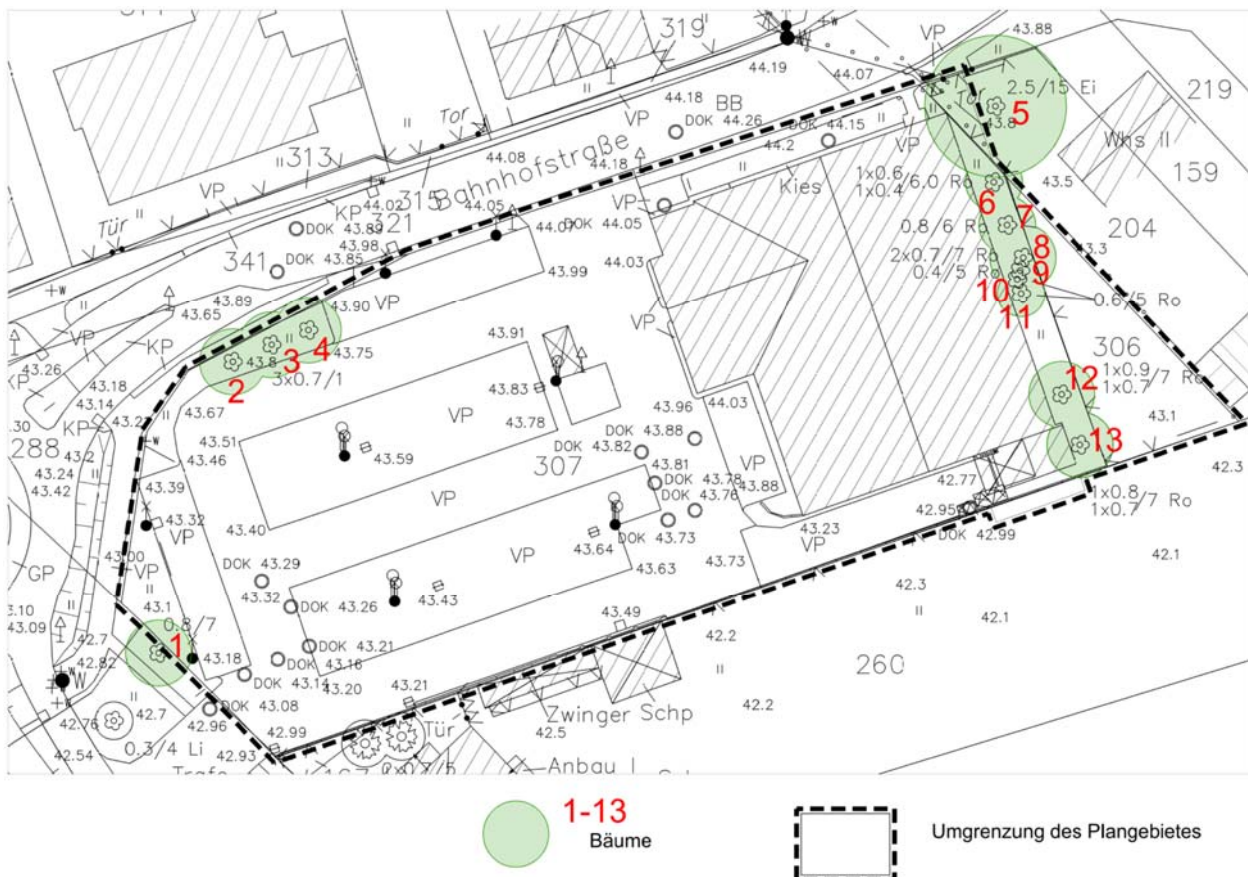


Bild oben: Bäume Nr. 2, 3 und 4: Feldahorn am Nordrand der Stellplatzanlage



Robinienaufwuchs (Nr.6-13) an der östlichen Rückseite des Verbrauchermarktes innerhalb des Plangebietes und alte Linde (Nr.5) außerhalb des Plangebietes

U2.a)5.2 Kartierung Baumbestand



U2.a)5.3 Liste Baumbestand, geplante Eingriffe und Ausgleichserfordernis

Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

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

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise	Schutz durch kommunale Gehölzschutzsatzung
01	Prunus domestica	0,8 / 7	im öffentlichen Straßenraum, südwestlich außerhalb des Plangebietes, nördlich der Ein- und Ausfahrt an der Dorfstraße	Kein Fällerfordernis	ja Fällgenehmigung käme nur bei zwingendem Erfordernis in Betracht, Ausgleich wäre dann erforderlich
02	Acer campestre	3x 0,7 / 3	Am Nordrand der Stellplatzanlage gepflanzt beim Bau des Verbrauchermarktes	Kein Fällerfordernis Weitere Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage wären wünschenswert	ja Fällgenehmigung käme nur bei zwingendem Erfordernis in Betracht, Ausgleich wäre dann erforderlich
03					
04					
05	Tilia cordata	2,5 / 15	auf benachbartem Wohngrundstück Bahnhofstraße 1, Flst.204, nordöstlich außerhalb des Plangebietes	Kein Fällerfordernis Der Baum ist besonders erhaltenswert.	ja Fällgenehmigung käme nur bei zwingendem Erfordernis in Betracht, Ausgleich wäre dann erforderlich
06	Robinia pseudoacacia	0,6; 0,4 / 6	Robinienaufwuchs östlich des vorhandenen Verbrauchermarktes	Kein Fällerfordernis im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes	ja (ab 0,6m Stammumfang) Fällgenehmigung käme nur bei zwingendem Erfordernis in Betracht, Ausgleich wäre dann erforderlich
07		0,8 / 6			
08		2x 0,7 / 7			
09		0,4 / 5			
10		0,6 / 5			
11		0,6 / 5			
12		0,9; 0,7 / 7			
13		0,8 / 0,7 / 7			

U2.a)5.4 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**, die nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird (siehe Anhang).

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis für Eingriffe in den Baumbestand.

In der Dorfstraße ist teilweise eine geschützte Allee vorhanden. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in Alleebaumbestand planerisch vorbereitet.

U2.a)5.5 Baumschutz bei Baumaßnahmen

Durch die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes einschließlich der geplanten Anpassung der Zufahrt und des Anschlusses an den zu erhaltenden Teil der Stellplatzfläche ist der im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandene Baumbestand nicht betroffen. Auch in den Trauf- und Wurzelbereichen der vorhandenen Bäume sind bisher keine Baumaßnahmen geplant.

Sollten zukünftig Baumaßnahmen im Trauf- und Wurzelbereich der vorhandenen Bäume durchgeführt werden, sind folgende Anforderungen zu beachten, die durch den Sachbearbeiter Baumschutz der Gemeinde Oberkrämer mit E-Mail vom 22.07.2025 an das Bauamt der Gemeinde Oberkrämer übermittelt wurden:

- Die Bäume 1 bis 5 sind vor und während der Bauphase zu schützen durch einen nicht verrückbaren Baumschutz, der den Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich idealerweise schützen soll (Kronentraufbereich zzgl. 1,50m).
- Kein konventioneller Baggereinsatz im Wurzelbereich der Bäume 1 bis 5. Grabungen im Wurzelbereich dürfen nur in Handarbeit oder mit dem Saugbagger vorgenommen werden (Name / Tag / Uhrzeit / Fotodokumentation).
- Ökologische Baubegleitung /umweltfachliche Bauüberwachung (vor Baubeginn) ist mit einzuplanen (Austausch regelmäßig mit der Gemeinde Oberkrämer).

Das vorliegende Bebauungskonzept (siehe unter 7.1.1) geht vom Erhalt der bestehenden Stellplatzanlage im Nahbereich der Bäume 1 bis 4 aus. Es sollen lediglich die vom baulichen Eingriff betroffenen Teile der Stellplatzanlage angepasst werden.

Sollte zukünftig eine umfängliche Erneuerung der Stellplatzanlage erfolgen, sollen hierbei folgende Hinweise berücksichtigt werden, die durch den Sachbearbeiter Baumschutz der Gemeinde Oberkrämer mit E-Mail vom 22.07.2025 an das Bauamt der Gemeinde Oberkrämer übermittelt wurden:

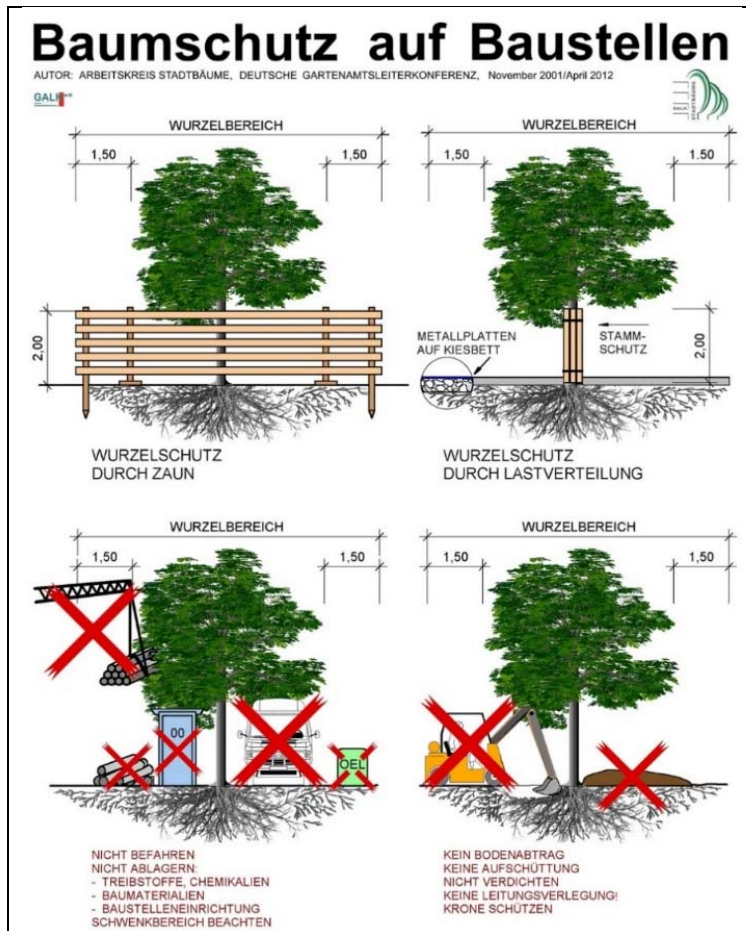
- Parkplatzanordnung: mehrere Varianten prüfen z. B. fischgrätenartige Anordnung
- Technische Varianten prüfen: Baumumbauung bzw. Parkplätze so gestalten, dass unterirdischer Raum für die Wurzeln verfügbar gemacht wird.

- Abgrenzungen zu baulichen Flächen und Gebäuden durch Wurzelsperren
- auf der Stellplatzfläche wird im Wurzelbereich von Bäumen der Einsatz von statischen Wurzelbrücken empfohlen

Die gesetzlichen Vorgaben zum Baumschutz sind grundsätzlich zu beachten.

Allgemeine Hinweise zum Baumschutz auf Baustellen

Bei der Durchführung von Bauarbeiten im Nahbereich von vorhandenen Bäumen sind die Anforderungen des Baumschutzes zu beachten. Hierbei sind insbesondere sind DIN 18920 und RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.



U2.a) 6. Schutzgut Fauna, Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Erfassungen zum Biotopbestand keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter U2.a) 4.2) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet. (siehe unter A Fachbeitrag Artenschutz)

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 in 2025 genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang ein Ein- und Ausflugsöffnung möglicherweise von Fledermäusen ermittelt, die hier ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben könnten. Ein- oder Ausflüge von Fledermäusen wurden jedoch in 2025 nicht festgestellt.

Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgende Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

U2.a)7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Planbereich ist durch den bestehenden Verbrauchermarkt mit zugehörigen Stellplätzen und befestigten Zufahrten und Zugangsflächen geprägt.

In der Umgebung des Plangebietes ist eine weitgehend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorhanden. Das zweite Vollgeschoss befindet sich teilweise im Dachraum. Östlich und südöstlich des Plangebietes sind an der Dorfstraße kleinteilige Wohnbaunutzungen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befinden sich auf der gegenüber liegenden Seite der Bahnhofstraße in zweigeschossiger Bebauung ein Ärztehaus, eine Seniorenwohnanlage und 1 Wohnhaus sowie eine Kita.

Der westlich an das Plangebiet anschließende Kreisverkehr schafft als großräumige Verkehrsanlage eine Distanz zur dörflichen Bebauung auf der Westseite der Dorfstraße.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes im Plangebiet um max. 300 m² Verkaufsfläche erfolgt zu Lasten eines Teils der bestehenden Stellplatzfläche und hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild.

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

Immissionsschutz (siehe unter U1.b)11.2)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)** erarbeitet.

Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberkrämer plant die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im Ortsteil Schwante. Der bestehende Netto-Markt soll um ca. 300 m² erweitert werden. Die Erweiterung soll im Bereich der bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der Annahmen sowie Angaben des Auftraggebers zum Betrieb des Netto-Markts an den Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten.
- Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Fazit

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.

Störfallbetriebe (siehe unter U1.b)12)

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit max. 1.100m² 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

Auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des An- und Abfahrtverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Da die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes teilweise zu Lasten der bestehenden Stellplätze erfolgt, ist auch keine Zunahme des Verkehrs auf der Stellplatzanlage zu erwarten.

U2.a)12. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

Zur Berücksichtigung wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

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

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden.

Im Ortskern von Schwante befinden sich in der Umgebung des Plangebietes folgende **Baudenkmale**, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Dorfkirche (Dorfstr.)
- Pfarrhaus mit Einfriedung (Dorfstr. 31)
- Wohnhaus (Dorfstr. 24)

Zwischen dem **Pfarrhaus** und der **Dorfkirche** sowie dem Plangebiet befinden sich ein Ärztehaus und eine Seniorenwohnanlage, sodass keine Blickbeziehung zwischen diesen Baudenkmalen und dem Plangebiet besteht.

Die Hausnummer Dorfstraße 24 OT Schwante Gemeinde Oberkrämer ist in der Liegenschaftskarte nicht ersichtlich. (Brandenburg-Viewer, Einsichtnahme 09.07.2025)

Es wird vermutet, dass es sich um das ruinöse Gebäude gegenüber der Ein- und Ausfahrt an der Dorfstraße zu den Stellplätzen des bestehenden Nettomarktes handelt.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan bleibt diese Einfahrtsituation unverändert. Für das Gebäude des Verbrauchermarktes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung um bis zu 300m² Verkaufsfläche geschaffen. An Stelle von 2 bisher zulässigen Vollgeschossen soll zukünftig für das Marktgebäude nur noch 1 Vollgeschoss zulässig sein. Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen für das bisher zulässige zweite Vollgeschoss entfallen im Änderungsbebauungsplan.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die zu einer wesentlichen Änderung der bisherigen Auswirkungen auf das Baudenkmal Wohnhaus Dorfstraße 24 am vermuteten Standort führen könnten.

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

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante". (siehe unter U1.b)2.4) Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet dieser Bebauungsplan für das Plangebiet fortgelten.

Die folgenden geplanten Änderungen von Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" würden dann unterbleiben:

- Änderung der Zweckbestimmung des bisher festgesetzten Sondergebietes gemäß §11 BauNVO von „nicht großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 800m² zu „großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsfläche max. 1.100m²
- Anpassung an Ziel Z 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) durch entsprechende textliche Festsetzung zulässiger Sortimente
- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grundflächenzahl von GRZ 0,3 in GRZ 0,4 und der zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von bisher GRZ 0,88 in GRZ 0,92

Auch die hierfür geplanten folgenden Kompensationen würden unterbleiben:

- Festsetzung von Flurstück 306 als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (keine Bebauung)
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

Weiterhin würden folgende geplante Änderungen von Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" unterbleiben:

- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bisher max. 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss, Wegfall der gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, ergänzende Festsetzung einer Baumassenzahl
- Verschiebung der Lage des Ein- und Ausfahrtbereichs an der Bahnhofstraße
- Festsetzung der Teilfläche des Gehweges der Bahnhofstraße, der auf Flurstück 307 (Netto-Verbrauchermarkt) liegt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung
- Festsetzungen zum Artenschutz

Auch ohne die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche wären, z. B. bei Sanierungsarbeiten am bestehenden Gebäude, Eingriffe in Niststandorte geschützter gebäudebrütender Vogelarten oder Fledermäuse möglich.

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 Immissions-schutzrechts, 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
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (siehe unter U1.b)3)	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgüter Fläche, Boden Siehe unter U2.a)1. und U1.b)6.)	- keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzung - keine zusätzliche Versiegelung - Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche	durch geplante bauliche Nutzungen: - keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
Schutzgut Wasser (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: - weiterhin Niederschlagsentwässerung in den Schwanter See Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch folgende Festsetzungen: - Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist - Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe - Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze
Schutzgut Klima, Luft (siehe unter U2.a)3.)	- CO ₂ -Ausstoß von Baufahrzeugen und Herstellung und Transport verwendeter Baustoffe - Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge	- Minderung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase durch Modernisierung der Gebäudetechnik des Verbrauchermarktes im Zuge der geplanten Erweiterung - 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 - Erhalt der bisher unbebauten östlichen Grundstücksfläche durch planungsrechtlich Sicherung als nicht bebaubare Grünfläche
Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund (siehe unter U2.a)4.)	- geringe Auswirkungen, da keine hochwertigen oder geschützten Biotope in Anspruch genommen werden und die Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund gering sind	- keine erheblichen Auswirkungen - Erhalt der bisher unbebauten östlichen Grundstücksfläche durch planungsrechtlich Sicherung als nicht bebaubare Grünfläche
Schutzgut Flora und Baumbestand (siehe unter U2.a)5.)	- Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. - Eingriffe in Gehölzbestand sind zur Erweiterung des Verbrauchermarktes voraussichtlich nicht erforderlich	- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
Schutzgut Fauna, Artenschutz (siehe unter U2.a)6. und Fachbeitrag Artenschutz)	2025 wurden folgende Fortpflanzungsstätten geschützter Arten im Plangebiet festgestellt - 3 genutzte Mehlschwalbennester als Bestandteil der Kolonie nördlich der Bahnhofstraße am Ärztehaus und Seniorenwohnheim - Kotsuren als Hinweis auf möglichen Einschluß von Fledermäusen im Dachraum, eventuell früher auch Nutzung durch Haussperlinge Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant: - zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus) - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe, Fledermäuse)	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (siehe unter U2.a)7.)	- keine erheblichen Auswirkungen, da bestehendes Gebäude zu Lasten der Stellplatzfläche erweitert wird	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit durch Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau (siehe unter U2.a)9)	- keine Altlasten bekannt - bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen - keine bergbaulichen Belange betroffen	- keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit durch Immissionen (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	- keine erheblichen Auswirkungen gemäß vorliegender Schalltechnischer Untersuchung
Schutzgut Mensch Verkehr (siehe unter U2.a)11.)	- anlagebedingte Belastungen Verkehr beim Bau der geplanten baulichen Anlage im ortsüblichen Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes	- keine erheblichen Auswirkungen, da nicht mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen ist
Schutzgut Mensch Raumordnung und Nahversorgung (siehe unter U2.a)11.)	- vorübergehende Einschränkung der Nahversorgung im OT Schwante während der Bauzeit	- Verbesserung der Qualität Nahversorgung in Schwante im Ergebnis der Erweiterung des Verbrauchermarktes (breitere Kundengänge, niedrigere Regale, verbesserte Bedingungen für die Beschäftigten) - gemäß Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) VI. Zusammenfassung ... Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen <i>Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen.</i> <i>Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</i> Raumordnerische Bewertung <i>Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.</i>

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Bau- und Bodendenkmale (siehe unter U1.b)10. und U2.a)12.)	- Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmales „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“, nachrichtliche Übernahme und Hinweise auf Planurkunde zur Berücksichtigung der Anforderungen des BbgDSchG sind bei Erdarbeiten zu beachten zu beachten - keine Beeinträchtigung von Baudenkmalen	- keine erheblichen Auswirkungen auf Bodendenkmal - keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Baudenkmale: - Dorfkirche (Dorfstr.) - Pfarrhaus mit Einfriedung (Dorfstr. 31) - Wohnhaus (Dorfstr. 24)
Abfälle und Abwässer (siehe unter U2.b)3.)	- Abfälle, die während der Bauphase anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen - Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verformungen 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 bzw. dem Kreislaufsystem zugeführt - Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation ist bereits vorhanden - keine erheblichen Auswirkungen
Störfälle oder Katastrophen (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
Fläche, Boden	- keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzung - keine zusätzliche Versiegelung - Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche, die nicht bebaut werden darf	- Die Ressource Fläche / Boden ist nur begrenzt verfügbar - Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche, die nicht bebaut werden darf
Wasser	- weiterhin Niederschlagsentwässerung in den Schwanter See Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant: - Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist - Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe - Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze - weiterhin Bedarf an Trinkwasser und Löschwasser für den Verbrauchermarkt	- Ressource Wasser ist nur begrenzt verfügbar
Tiere	2025 wurden folgende Fortpflanzungsstätten geschützter Arten im Plangebiet festgestellt - 3 genutzte Mehlschwalbennester als Bestandteil der Kolonie nördlich der Bahnhofstraße am Ärztehaus und Seniorenwohnheim - Kotspuren als Hinweis auf möglichen Einschlupf von Fledermäusen im Dachraum, eventuell früher auch Nutzung durch Haussperlinge Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant: - zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus) - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe, Fledermäuse)	- Plangebiet ist Bestandteil eines Siedlungsgebietes, welches ein großräumiges Habitat für die betroffenen Arten darstellt

natürliche Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
Pflanzen	- Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. - Eingriffe in Gehölzbestand sind zur Erweiterung des Verbrauchermarktes voraussichtlich nicht erforderlich	- Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche, die nicht bebaut werden darf
biologische Vielfalt	- keine Inanspruchnahme hochwertiger oder geschützter Biotope, Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen für die biologische Vielfalt bisher gering	- Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche, die nicht bebaut werden darf

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, Kühlung, Lüftung) 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 die **Errichtung 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 Baumaßnahme selbst 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(1)1. BauGB, BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine **Verkaufsfläche** von max. **1.100m²** nicht überschreitet und der auf **mindestens 75% seiner Verkaufsfläche** folgende **Sortimente** anbietet:*

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ebenfalls zulässig sind zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

Betriebsbedingt kommt für die geplanten Nutzungen der Einsatz von Heizungs- Kühlungs- und Lüftungsanlagen sowie von Photovoltaikanlagen 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 wird mit handelsüblichen Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, oder eBikes erfolgen.

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:

Emissionen von:	Durch Herstellung baulicher Anlagen
Schadstoffen	- 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.
Lärm	- Lärm durch Baufahrzeuge und -geräte
Erschütterungen	- Erschütterungen durch Einsatz schwerer Baumaschinen
Licht	- Beleuchtung der Baustellen, Beleuchtung von Baufahrzeugen
Wärme	- keine erhebliche Wärmeabgabe
Strahlung	- Keine Belastung über die übliche Strahlung hinaus (z. B. durch Nutzung von Digitaltechnik)

Nutzungsbedingte Auswirkungen, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden:

Emissionen von:	durch geplante Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes im Plangebietes
Schadstoffen	- Schadstoffabgabe von Heizungen und Verbrennungsmotoren von Kraftfahrzeugen - Einsatz von Kühlfüssigkeiten in Kühlanlagen Bei bestimmungsgemäßem Einsatz und gesetzesentsprechender Handhabung darf keine erhebliche Schadstoffabgabe in Luft, Boden und Grundwasser erfolgen.
Lärm	- Verkehrsgeräusche durch An- und Abfahren mit Kraftfahrzeugen, - Geräusche durch Parkplatzverkehr, Anlieferung - Rollgeräusche der Einkaufswagen auf der Parkplatzfläche - Geräusche technischer Anlagen (Heizung, Kühlung, Lüftung)
Erschütterungen	keine
Licht	Beleuchtung des Gebäudes und an- und abfahrender Kraftfahrzeuge
Wärme	Heizung, Kühlung und Lüftung, keine erhebliche Wärmeabgabe an die Umgebung gemäß geltender Vorschriften zur Energieeinsparung
Strahlung	- 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	Landschaft / Ortsbild	biologische Vielfalt	Menschen / Gesundheit	Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)
Fläche		X	X	X	X	X	X	X	X	
Boden	X		X	X	X	X	X	X	X	
Wasser	X	X		X	X	X		X	X	
Klima / Luft		X	X	X	X	X	X	X	X	
Tiere		X			X			X		
Pflanzen		X	X	X		X	X	X	X	
Landschaft / Ortsbild	X	X	X	X	X	X		X		
biologische Vielfalt		X	X	X	X	X	X		X	
Menschen / Gesundheit										
Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)		X								X

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. B. Verpackungen von Baumaterialien. Soweit im Zuge des Anschlusses der geplanten Gebäudeerweiterung an das bestehende Marktgebäude der teilweise Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen erforderlich wird, fallen entsprechende Abbruchmaterialien an.

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 ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

Da das Plangebiet im Bereich eines Bodendenkmals liegt, sind die diesbezüglichen Anforderungen des BbgDSchG zu beachten.

Nutzungsbedingt werden im Plangebiet haushaltstypische Abfälle anfallen. Darüber hinaus können Abfälle anfallen, die sich aus dem Betrieb der Gebäudetechnik des Verbrauchermarktes ergeben. (z. B. Kühlmittel)

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

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

2.1.2 Hinweise des FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung

Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher 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 19639/12019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 01.03.2023 zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ durchzuführen.

Für den Einbau von angelieferten Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffN), Abfallverzeichnisverordnung (AW) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden 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 (AW) 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 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 Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes innerhalb des Ortskernes von Schwante geschaffen. Ein besonderes Potential für Katastrophen oder Unfälle im Zusammenhang mit dieser Nutzung im Plangebiet ist 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 Nutzung im Plangebiet 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 sowie zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser

(siehe hierzu auch unter U1.b)6.)

Bezogen auf die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307) und der geplanten Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306) ergibt sich entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 3.927,48 m² auf 4.512 m² Fläche. Das entspräche einer Grundflächenzahl GRZ 0,87, die unterhalb der GRZ 0,88 liegt, welche der bisherige Bebauungsplan einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO festsetzte.

Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO von GRZ 0,8 wird hierdurch weiterhin überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch bereits vorhanden (siehe unter 8.3.2).

Zur Kompensation hierfür sowie zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

U2.c)2. Maßnahmen zum Gehölzschutz

(siehe hierzu auch unter U2.a)5.)

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**, die nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird (siehe Anhang).

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis für Eingriffe in den Baumbestand.

In der Dorfstraße ist teilweise eine geschützte Allee vorhanden. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in Alleebaumbestand planerisch vorbereitet.

U2.c)3. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz)

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 in 2025 genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang eine mögliche Ein- und Ausflughöhlung von Fledermäusen ermittelt, die hier ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben könnten.

Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurden hier jedoch weder Fledermausaktivitäten noch Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperlinge, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgende Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant.

Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erforderlich werden könnten.

Vorsorglich wird folgender **Hinweis zum Artenschutz** in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

U2.c)4. Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz

(siehe unter U1.b)10.2.1)

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmales** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

Zur Berücksichtigung wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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 Kremen gereinigt. Für den im Plangebiet bereits bestehenden Verbrauchermarkt ist ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden kann, wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und in die „Wasserfläche Schloss Schwante“ eingeleitet.

Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht.

Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze

Abfall

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 die einzige Fläche, die im Flächennutzungsplan im OT Schwante als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt ist. Da mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des hier vorhandenen Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im OT Schwante geschaffen werden sollen, kommt ein anderer Standort im Gemeindegebiet hierfür nicht in Betracht. Der vorliegende Änderungsbebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. (siehe unter U1.b)2.2)

U2.d)1.2 Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante" setzt das gesamte Plangebiet bisher als Sondergebiet gemäß §11BauNVO, Zweckbestimmung nicht großflächiger Einzelhandel (Geschossfläche bis 1.200m², Verkaufsfläche bis 800m²) fest.

Diese und weitere Festsetzungen stehen dem gemeindlichen Planungsziel entgegen, durch angemessene Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet die Nahversorgung im OT Schwante zu verbessern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich.

U2.d)2. Angabe der wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsalternative

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes in Schwante geschaffen. Der Marktstandort befindet sich in zentralerer Lage im Ortskern. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im OT Schwante geschaffen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für die Sicherung der Nahversorgung in Schwante wird durch die vorliegende Planung vermieden. Durch die Verbesserung der wohnnahen Versorgung werden die erforderlichen Fahrwege des privaten Kraftfahrzeugverkehrs reduziert. Aus diesen Gründen wurde die vorliegende Planungsalternative gewählt.

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 die Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes auf max. 1.100 m² Verkaufsfläche 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 Dirk Fienke & Andreas Horst, 16515 Oranienburg, Adolf-Dechert-Straße 4, vorliegend als dwg-Datei
- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2025 CANON PowerShot SX730 HS und Nikon Coolpix P1000
- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig 2025

U3.a)2 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden

Erfassungsmethodik Brutvögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den nachfolgend 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 Gebäude- und Gehölzbestand im 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.

Erfassungsmethodik Fledermäuse

Das bestehende Marktgebäude wurde auf mögliche Einflugöffnungen und Kots Spuren von Fledermäusen abgesucht. In den Abendstunden erfolgte eine gezielte Beobachtung von fliegenden Fledermäusen im Planbereich.

Erfassungsmethodik weitere Arten

Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher weiterer Arten wie Reptilien und Amphibien, deren Vorkommen im Plangebiet jedoch unwahrscheinlich ist, da hierfür keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

U3.a)3 Methoden und technische Verfahren, die für die schalltechnische Untersuchung verwendet wurden

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)** erarbeitet. Hierbei kamen folgende Methoden zur Anwendung:

3 Methodik

3.1 EDV-Programm /Software

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 9.1 auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) [3] durchgeführt. Die Immissionsberechnungen der detaillierten Prognose berücksichtigen Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen. Pegelminderungen durch Bewuchs werden wegen ihrer geringen Wirkung hingegen vernachlässigt. Die Schallquellen werden als Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen modelliert. Das Programm verfährt nach den Teilstück- und Sektorverfahren.

...

3.2 Qualität der Prognose

Bei Berechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 ergeben sich Fluktuationen in der Dämpfung des Schalls, welcher sich im Freien ausbreitet, durch Schwankungen in den Witterungsbedingungen. Zur Verringerung des Einflusses witterungsbedingter Einflüsse auf die Dämpfung wird daher in der vorliegenden Untersuchung eine Ausbreitungsbedingung mit leichtem Mitwind berücksichtigt. Die Anwendung einer meteorologischen Korrektur erfolgt nicht. Für breitbandige Schallquellen liegt die Prognosegenauigkeit bei Abständen bis 100 m zwischen der Quelle und dem Immissionsort bei ± 1 bis ± 3 . Bei einem Abstand der Schallquelle zum Immissionsort zwischen 100 m und 1.000 m wird die Prognosegenauigkeit mit ± 3 abgeschätzt.

Die Annahmen und Emissionsansätze, die dieser Berechnung zugrunde liegen, sind bewusst konservativ gewählt. Die berücksichtigten Schalleistungen wurden allgemein anerkannten Fachliteraturen entnommen. Aufgrund des aktuellen Stands der Technik fallen diese Pegel heutzutage spürbar geringer aus. Auch fallen die rechnerisch ermittelten Werte in der Regel etwa 1 bis 2 dB(A) höher aus, als messtechnisch erfasste Pegel, die diesen Studien zugrunde liegen.

Es wird somit eingeschätzt, dass das Ergebnis der Schallausbreitung insgesamt auf der sicheren Seite liegt und mögliche Prognoseungenauigkeiten ausreichend abgedeckt werden.

Das Programm SoundPLAN ist ein von deutschen Aufsichtsbehörden anerkanntes Programm, welches die herangezogenen Richtlinien und Verordnungen verwendet und die damit verbundenen Auflagen erfüllt.

Als Grundlage dienen die in Kapitel 2 aufgeführten Unterlagen, Erkenntnisse aus der Ortsbegehung sowie die Auskünfte des Auftraggebers bzw. Betreibers.

U3.a)4 Methoden und technische Verfahren, die für die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel verwendet wurden

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, bei deren Erarbeitung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen folgende Methoden angewendet wurden:

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

...

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2026 eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus amtlichen Statistiken und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

...

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten.

...

3. Umsatzprognose für den erweiterten Netto-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

...

V. Beeinträchtungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet darzustellen (vgl. Karte 2) und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelsituation wurde von der GMA im Januar 2026 durch eine Erhebung der projektrelevanten Betriebe untersucht.

...

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung**2.1 Methodik**

Mit der Entwicklung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells²⁰ basiert.

²⁰ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

U3.a)5 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: im Baugenehmigungsverfahren, vor der Durchführung von Baumaßnahmen im betreffenden Bereich des Plangebietes

2. Boden, Bodendenkmal**Bodenschutz**

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Die rechtlichen Anforderungen zum Bodenschutz sind zu beachten.

zuständig: Vorhabenträger, Untere Bodenschutzbehörde

Termin: bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmales** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

Zur Berücksichtigung wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

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

zuständig: Vorhabenträger, Untere Denkmalschutzbehörde

Termin: im Baugenehmigungsverfahren, 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: im Baugenehmigungsverfahren, bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

4. Niederschlagsentwässerung

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 im Ortskern des OT Schwante in der Gemeinde Oberkrämer östlich des Kreisverkehrs Dorfstraße (L17, L170)/ Bahnhofstraße (L170) am Standort des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes. Östlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Schwante der Regionalbahnlinie Berlin Schönholz - Kremmen.

Das Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verbrauchermarkt Schwante" in der Fassung Juni 2009 mit einer Größe von ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schwante die Flurstücke 260 (teilw.), 306 und 307 der Flur 001 sowie 204 (teilw.) der Flur 002.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnhofstraße (L170),
- im Osten durch Wohnbauland des Grundstücks Bahnhofstraße 1
- im Süden durch Wohnbauland und Gartenfläche des Grundstücks Dorfstraße 23,
- im Westen durch die Dorfstraße (L17) und einen Kreisverkehr.

Planungsziel ist es, zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer den vorhandenen Netto-Verbrauchermarkt wie folgt zu erweitern:

- Verkaufsfläche bisher 800 m²
- Verkaufsfläche geplant bis max. 1.100 m²

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in diesem Zusammenhang angepasst und ergänzt.

Die Erweiterung soll zu Lasten der bisher bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Nach Umsetzung der Erweiterung wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen verbleiben.

Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes wird aus dem bisher „nicht großflächigen Einzelhandel“ ein „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des §11 BauNVO.

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 die bereits bebaute Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes mit zugehörigen Stellplätzen, Nebenanlagen und Freiflächen.

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 innerhalb des Siedlungsgebietes, welches eine geringe bis mittlere Biodiversität aufweist.

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 **Biotopverbund** insgesamt gering sind. **Geschützte Pflanzenarten** wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**.

Ca. 200m südwestlich des Plangebietes befindet sich am Schloss Schwante der **Schwanter See**, in den über einen kommunalen Regenwasserkanal die Niederschlagsentwässerung u. a. aus dem Plangebiet erfolgt. Zwischen dem Plangebiet und dem Schwanter See befindet sich die Dorfstraße mit anliegender Bebauung.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Regenwasserkanal in den Schwanter See am Schloss Schwante.

Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht. **(Schutzgut Wasser)**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes zu Lasten der befestigten Stellplatz- und Vorflächen anlagebedingte und betriebsbedingte keine zusätzlichen erheblichen **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. **(Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild)**

Zur **Kompensation des fortbestehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet** sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant: **(Schutzgüter Boden, Wasser)**

- Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**, die nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis für Eingriffe in den Baumbestand.

In der Dorfstraße ist teilweise eine geschützte Allee vorhanden. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in Alleebaumbestand planerisch vorbereitet. **(Schutzgüter Flora)**

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung **besonders und streng geschützter Arten (Schutzgut Fauna)** im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 in 2025 genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang eine mögliche Ein- und Ausflugsöffnung von Fledermäusen ermittelt, die hier möglicherweise ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben.

Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

- zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperlinge, Fledermaus)
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe, Fledermäuse)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)** erarbeitet. **(Schutzgut Mensch)**

Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fazit

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.

Entsprechen den geplanten Nutzungen sind **Störfallbetriebe** im Plangebiet **nicht** zulässig.

Störfallbetriebe in der relevanten Umgebung des Plangebietes sind der Gemeinde nicht bekannt. **(Schutzgut Mensch)**

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

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmales** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante". **(Schutzgut Sachgüter)**

Zur Berücksichtigung wurde folgender Hinweis entsprechend BbgDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden. **(Schutzgut Sachgüter)**

Im Ortskern von Schwante befinden sich in der Umgebung des Plangebietes folgende **Baudenkmale**:

- Dorfkirche (Dorfstr.)
- Pfarrhaus mit Einfriedung (Dorfstr. 31)
- Wohnhaus (Dorfstr. 24)

Auf Grund der vorliegenden Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf diese Baudenkmale.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und im Klärwerk Kremmen gereinigt. Für den im Plangebiet bereits bestehenden Verbrauchermarkt ist ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

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

Gemäß **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine erheblichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes oder nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. (**Schutzgut Mensch**)

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 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 (BA nz 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
- 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>
- Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026)

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.

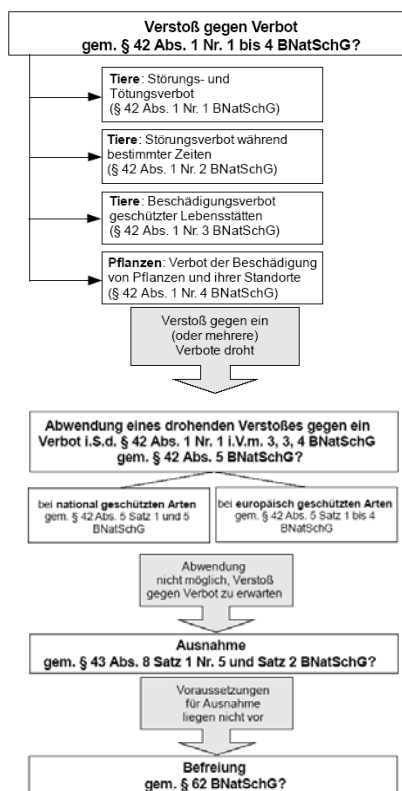
Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bauungsplanung** 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 Bauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bauungsplans bewirken können.“

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bauungsplanung** 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 Bauungsplanes 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 Bauungsplans 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

A 2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und -bewertung 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 Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
12310	12310 Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG) 3997m ²	0,3997	gering
101011	101011 Grünanlage unter 2ha (PFPK) Begleitbiotop zu (OGG): 148m ²	0,015	gering-mittel
051622	051622 artenarmer Zierrasen/Scherrasen mit locker stehenden Bäumen (GZAG) Begleitbiotop zu benachbarter Kleinsiedlung (OSE) : 400m ²	0,04	gering-mittel
12654	12654 Verkehrsfläche Weg versiegelt (OVWV) 78m ²	0,0078	gering

Das Plangebiet umfasst die bebaute Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen. Östlich des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine kleine unbebaute Teilfläche mit gartenartiger Struktur. (Flurstück 306)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes, das den ubiquiden siedlungstypischen Arten einen geeigneten Lebensraum bietet. Das Plangebiet ist durch 2 angrenzende überörtliche Hauptverkehrsstraßen und die nahe gelegene Bahnlinie vom umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum getrennt.

In der Umgebung des Plangebietes ist mit kulturfolgenden 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.

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Gewässer vorhanden sind, bestehen hier keine Lebensräume für semiaquatische Arten wie Amphibien.

A.2.3 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die bebaute Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen. Östlich des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine kleine unbebaute Teilfläche mit gartenartiger Struktur und Nutzung. (Flurstück 306)

Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung und somit kein Eingriff in bodengebundene Habitate geschützter Arten.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis für Eingriffe in den Baumbestand, sodass Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten an oder in Bäumen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die bisher unbebaute Teilfläche des Plangebietes östlich des bestehenden Verbrauchermarktes (Flurstück 306) wird im vorliegenden Änderungsbebauungsplan als Grünfläche Garten und überlagernde Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig sein soll und die dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen ist. Das entspricht der bisher vorhandenen Nutzung dieser Fläche. Auch auf dieser Fläche bereitet der vorliegende Änderungsbebauungsplan keine Beeinträchtigungen geschützter Arten vor.

Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes erfolgt auf der Westseite. Hier sind Eingriffe in das Dach und in die Fassade des Bestandsgebäudes geplant. Hierdurch können gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse betroffen sein. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind hier drohende Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BauGB möglich. Dem entsprechend lag ein Schwerpunkt der Arterfassungen in diesem Bereich.

A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

Erfassungsmethodik Brutvögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den nachfolgend 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 Gebäude- und Gehölzbestand im 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.

Erfassungsmethodik Fledermäuse

Das bestehende Marktgebäude wurde auf mögliche Einflugöffnungen und Kotsuren von Fledermäusen abgesucht. In den Abendstunden erfolgte eine gezielte Beobachtung von fliegenden Fledermäusen im Planbereich.

Erfassungsmethodik weitere Arten

Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher weiterer Arten wie Reptilien und Amphibien, deren Vorkommen im Plangebiet jedoch unwahrscheinlich ist, da hierfür keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

A 4 Erfassungsprotokolle und -kartierung

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 M = Tagesprotokolle;

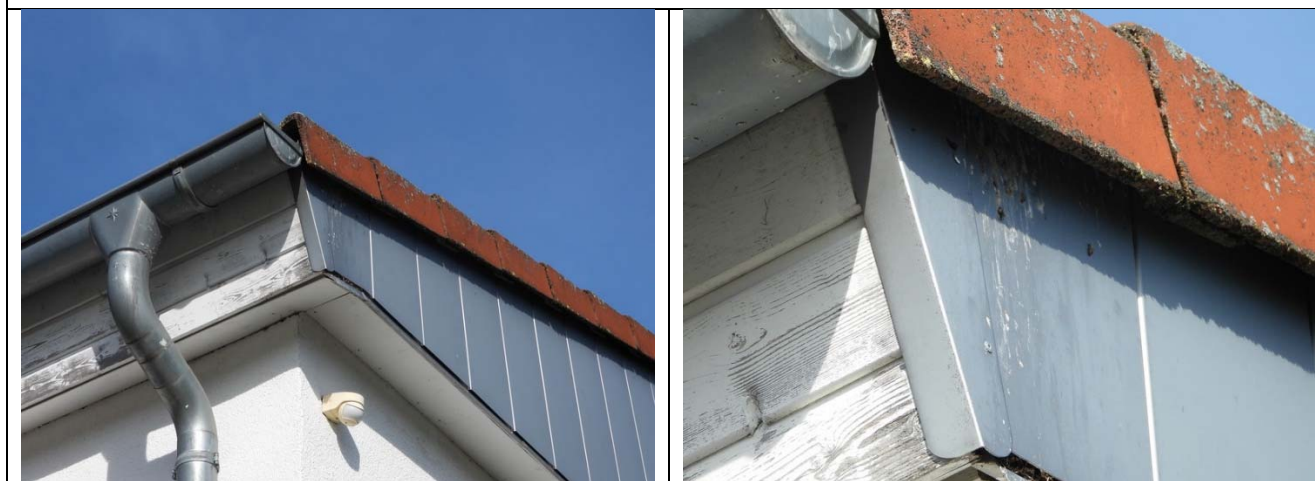
Rot Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
Schwarz Tagbegehung
Grün Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
Blau Abendbegehung (Sonnenuntergang)

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.03.2025	15.00-16.00	15°C klar	- 8 Reste früherer Fortpflanzungsstätten Mehlschwalbe am Westgiebel Verbrauchermarkt unter dem Dachkasten (Fotos) - verwaschene Kotsuren aus möglicher FM-Nutzung in früherer Saison unter Einflugöffnung Ortgangstein SW-Dachkante Verbrauchermarkt



8 Reste früherer Mehlschwalben-Nester, Nest 4 (v.l.n.r.) mit Nachnutzung (evtl. Haussperling oder Hausrotschwanz) in 2024
Nester 6, 7 und 8 sind fast vollständig abgetragen.



Kotspuren unter einer früher möglicherweise durch Fledermäuse genutzten Einflugöffnung

Zustand Einflugöffnung im März 2025

B

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.04.2025	16.30-17.00	16°C	- 8 Rest-Nester Mehlschwalbe an Westgiebel Verbrauchermarkt - 1 Flugöffnung mit FM-Kot (?) darunter an SW-Ecke Ortgangstein

C

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.05.2025	20.00-20.30	11°C Klar, SU	- Ringeltaube revieranzeigend, östlich - Amsel revieranzeigend ca.50m südlich von Hausgiebel

D

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05.2025	15.45-16.00	19°C heiter	- unverändert – keine Fauna

E

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
14.05.2025	13.30-14.00	22°C Sonnig – diesig Wind aus NW	- Haussperlinge in Feldahorn – rufend - Rotmilan Überflug - 2 Nebelkrähen südlich - viele Mehlschwalben am Ärztehaus - keine Mehlschwalben im Plangebiet

F

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.05.2025	13.30-13.45	22°C klar	- in Nest-Rest Nr.3 (von rechts) 2 probesitzende Mehlschwalben

G

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
27.05.2025	6.00-6.15	10°C wolkig SA	- mehrere Anflüge Mehlschwalben - Kotmenge unter Flugloch am Ortgang steigt

H

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.06.2025	16.45-17.30	26°C Heiter-wolkig	- Mehlschwalben haben Nester saniert - Kotmenge unter Flugloch am Ortgang steigt

I

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.06.2025	11.45-12.00	20°C wolkig	- 4(?) Mehlschwalben-Nester wiederhergestellt, Ein- und Ausflüge

J

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.06.2025	21.30-22.00	16°C Klar SU	- 4(?) Mehlschwalben-Nester wiederhergestellt und wahrscheinlich in Nutzung - keine FM-Flüge festgestellt

K

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.06.2025	21.00-21.30	20°C nach Regenschauer SU Lindenblüte	- 4 wiederhergestellte Mehlschwalbennester - keine FM-Flüge festgestellt

L

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.06.2025	22.15-22.30	18°C klar windstill	- keine FM

M

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.06.2025	05.15-05.30	13°C klar windstill	- keine FM - 3-4 Schwalbennester besetzt

N

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
18.07.2025	18.00-18.30	20°C klar	- 3 Mehlschwalbennester in Nutzung und mit geschlüpften Mehlschwalben besetzt



Nest 1 und 2: in 2025 nicht wiederhergestellt



Nest 3 und 4 in 2025 wiederhergestellt und mit Brutnachweis

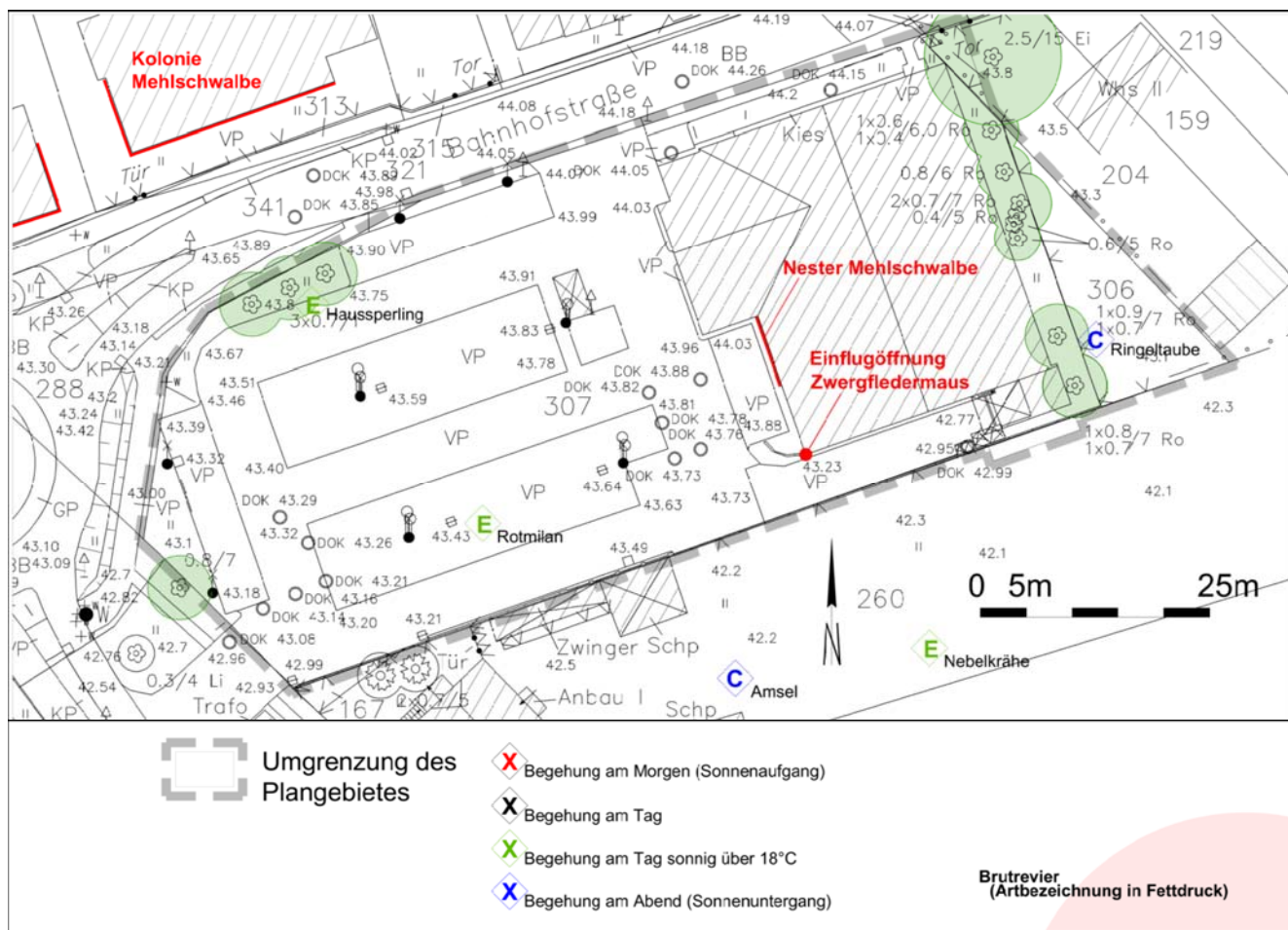
Nest 5: in 2025 nicht wiederhergestellt.



Nest 6 und 8: in 2025 Ausbau bzw. Wiederherstellung begonnen, aber abgebrochen.

Nest 7 in 2025 wiederhergestellt und mit Brutnachweis.

A 4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse



A 5. Avifauna

A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlen-, Frei- und Nischenbrüter

Erfassungsergebnisse Höhlen-, Frei- und Nischenbrüter am Gebäudebestand

Am bestehenden Marktgebäude wurden 8 teils sehr erodierte Nester der Mehlschwalbe festgestellt, von denen im Laufe der Brutperiode 2025 vier erneut wiederhergestellt wurden und in drei Nestern Jungvögel aufkamen (Stand 18.07.2025). Die hier brütenden Mehlschwalben gehören zu einer großen Brutkolonie, die ihren Schwerpunkt am Ärztehaus und Seniorenwohnheim auf der gegenüber liegenden Seite der Bahnhofstraße hat. Hier befinden sich 72 Nisthilfen für Mehlschwalben, von denen ca. 65 in den vergangenen Jahren genutzt waren.



Mehlschwalbennester Westseite Nettomarkt
Fotos 05.06.2025



Mehlschwalbennester Westseite Nettomarkt
Fotos 05.06.2025



Nisthilfen für Mehlschwalben unter dem Dachüberstand auf der Südseite am gegenüber liegenden Ärztehaus (Foto 05.03.2025)



Ärztehaus und Seniorenwohnheim nördlich der Dorfstraße mit insgesamt 72 Nisthilfen, von denen ca. 65 in den vergangenen Jahren genutzt waren. Die Nisthilfen befinden sich überwiegend auf den Südseiten der Gebäude.

Erfassungsergebnisse Höhlen-, Frei- und Nischenbrüter im Gehölzbestand

Der zugängliche Gehölzbestand im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung wurde im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht. Es wurden keine für die Fortpflanzung der Avifauna geeigneten Höhlungen oder Nistkästen festgestellt. Die Erfassungen der Avifauna ergaben ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von höhlenbrütenden Vogelarten am Baumbestand im Planbereich, z. B. durch revieranzeigendes Verhalten.

An Höhlenbrütern, die ihre Fortpflanzungsstätten offenbar im umgebenden Siedlungsgebiet außerhalb des Plangebietes haben, wurden als Nahrungsgäste festgestellt: - Haussperling

Östlich des Plangebietes wurde mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt: - Ringeltaube

Ca. 50m südlich des Plangebietes wurde mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt: - Amsel.

A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Der zugängliche Gehölzbestand im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung wurde im laublosen Zustand nach Altnestern abgesucht, die hier nicht festgestellt wurden. Im Planbereich wurden keine Brutreviere offenbrütender Arten festgestellt:

A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern festgestellt. Wegen der starken Überbauung und intensiven Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes bietet das Plangebiet bodenbrütenden Vogelarten keinen geeigneten Lebensraum.

A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt.

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	50m südlich Plangebiet	revieranzeigend
Haussperling	Nordrand Plangebiet in Feldahorn (Baum 2-4)	sozial
Ringeltaube	Östlich Plangebiet	revieranzeigend
Nebelkrähe	Südlich Plangebiet	Nahrungssuche
Roter Milan	Überflug	Überflug

A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand **3 Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe** festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat.

Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung des Marktgebäudes könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurden hier jedoch weder Fledermausaktivitäten noch Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Auch das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten weiterer siedlungstypischer Vogelarten im Gehölzbestand im Plangebiet kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2025 im Plangebiet erfasste Fortpflanzungsstätten Avifauna:

Art	Verortung	Brutnachweis / Verhalten
Mehlschwalbe (Delichon urbica)	Westseite des bestehenden Marktgebäudes, südlich des vorhandenen Eingangsbereiches	3 x Brutnachweis durch geschlüpfte Jungvögel 2025

A 5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Brutvogelart im Plangebiet (Mehlschwalbe)

Nachfolgende Angaben gemäß **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

Erläuterungen:

Neststandort: B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
Mehlschwalbe (Delichon urbica)	F Freibrüter	(3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte	X ja	2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte	-	M 04 – A 09	Westseite des bestehenden Marktgebäudes, südlich des vorhandenen Eingangsbereiches

Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen BB 2008	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Mehlschwalbe (Delichon urbica)	sh; sehr häufig: >50.000 BP	Rückgang	-	3 Brutplätze , die zu einer Kolonie mit Schwerpunkt am Ärztehaus außerhalb des Plangebietes gehören

Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelart

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzrechtliche Prüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelart gemacht.

(Quelle: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraits/mehlschwalbe/>)

Verhalten

Mehlschwalben brüten in Kolonien und sind auch außerhalb der Brutzeit in großen Schwärmen anzutreffen. Sie bauen runde und beinah geschlossene Lehmester kunstvoll an Gebäuden unter Dach- oder Fassadenvorsprüngen und an Felswänden in Nischen. Insekten fangen sie oft im raschen Flug in großer Höhe.

Zugverhalten

Im Herbst brechen Mehlschwalben nach Afrika auf, Durchzügler aus dem Nordosten Europas ziehen dann bei uns durch. Im Frühjahr geht es zurück ins Brutgebiet.

Lebensraum

Zur Nahrungssuche bevorzugen sie offenes Gelände, zum Nestbau Ortschaften mit höheren Gebäuden. Gerne halten sie sich in insektenreicher Gewässernähe auf.

Nahrung

Fluginsekten wie Fliegen, Mücken und Blattläuse sind die Nahrung der Mehlschwalbe.

Gefährdung

Die Mehlschwalbe ist gefährdet: Ihr Bestand geht stetig zurück. Dabei spielen viele Faktoren eine Rolle: illegale Zerstörung von Nestern, Vergrämnungsmaßnahmen an Häusern, Insektenschwund. Moderne Architektur macht es Schwalben oft unmöglich, ihre Nester zu bauen.

A 5.5 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna

Im Plangebiet wurden 6 Vogelarten festgestellt, von denen nur für eine (Mehlschwalbe) **3** Fortpflanzungsstätten mit Brutnachweis im Plangebiet festgestellt wurden. Sie gehören zu einer größeren Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus und Seniorenwohnheim hat. Hierbei handelt es sich um eine noch häufige Art, die jedoch rückläufige Bestände aufweist. Die Kotsuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung des Marktgebäudes könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Weitere Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Der geringe Baumbestand im Plangebiet bietet grundsätzlich geeignete Fortpflanzungshabitate für anspruchslöse freibrütende Vogelarten und, bei Entstehung geeigneter Nisthöhlen, auch für höhlenbrütende Vogelarten.

Insgesamt wird dem Plangebiet deshalb eine **geringe bis mittlere Bedeutung** als Lebensraum der Avifauna beige-messen.

A 5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna**A 5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

Im Plangebiet sind **3 Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe mit Brutnachweis** an der westlichen Gebäudefas-sade des Verbrauchermarktes südlich des Eingangsbereiches, vorhanden.

Falls Eingriffe in die Gebäudefassade oder das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während derer Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich.

Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plan-gebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erfor-derlich werden könnten.

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Die Kotsuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung des Marktgebäudes könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Falls zukünftig eine Nutzung des Daches als Fortpflanzungsstätte von Haussperlingen erfolgen würde und falls dann Eingriffe in das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während derer Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 5.6.2 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.

Für die im Plangebiet festgestellte Vogelart (Mehlschwalbe) würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden, wenn deren lokalen Populationen an das Plangebiet gebunden wäre. Die 3 im Plangebiet vorhandenen genutzten Mehlschwalbennester gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus hat. Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Auch für den Fall einer zukünftigen Nutzung des Daches des bestehenden Marktgebäudes durch Haussperlinge würde der Verlust einzelner Nistplätze nicht zu einem Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG führen, da Haussperlinge ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze nutzen und Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führen.

A 5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Für die Nester der im Plangebiet brütenden Mehlschwalbe erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Solange die Fortpflanzungsstätte der Mehlschwalben am bestehenden Marktgebäude nicht aufgegeben ist, würde deren Entnahme, Beschädigung, Zerstörung ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auslösen.

Auch für Haussperlinge, die eventuell in der Vergangenheit im Dachraum gebrütet haben könnten, wäre der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte erlöschen. Im Jahr 2025 wurde hier kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.

Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant.

Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erforderlich werden könnten.

Eingriffe in den Gehölzbestand könnten während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** auslösen.

A 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand 3 Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe mit Brutnachweis festgestellt. Sie gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus hat.

Darüber hinaus wurde an der Südwestecke des bestehenden Marktgebäudes am Ortgang eine mögliche Einflugöffnung von Fledermäusen ermittelt, die hier möglicherweise ihr Sommerquartier und eine mögliche Fortpflanzungsstätte haben. (siehe unter A 6)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Vorsorglich wird folgender Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG 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 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

A 6 Fledermäuse**A 6.1 Erfassungsergebnisse Fledermäuse****Erfassungsergebnisse Fledermäuse am Gebäudebestand**

Am bestehenden Marktgebäude wurde an der Südwestecke im Dachkasten eine mögliche Einflugöffnung von Fledermäusen an Hand der darunter befindlichen Kots Spuren festgestellt. Die Nutzungsspuren nahmen im Laufe des zeitigen Sommers etwas zu, sodass davon auszugehen ist, dass es sich hier möglicherweise um ein genutztes Sommerquartier von Fledermäusen handelt. Da der Dachraum nicht frostfrei ist, ist eine Nutzung als Winterquartier unwahrscheinlich.

Der Dachkasten ist nicht ohne Eingriff in die Bausubstanz und damit verbundene Störung der Tiere zugänglich. Deshalb wurde auf eine bauliche Öffnung zur detaillierteren Bestandserfassung verzichtet.

Bei den Beobachtungen wurden keine ein- und ausfliegenden Tiere gesehen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass es sich um ein Vorkommen von nur wenigen Einzeltieren handelt.

Das vorgefundene mögliche Sommerquartier von Fledermäusen im Dachkasten ist nur durch einen sehr engen Spalt zugänglich und bietet nur wenig Platz. Deshalb wird davon ausgegangen, dass es durch die **Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)** genutzt wird. Eine Beobachtung ein- und ausfliegender Tiere ist jedoch nicht gelungen.



Kotspuren unter der Ein- und Ausflugsöffnung der Fledermäuse an der Südostecke des Nettomarkt Fotos 05.06.2025



Kotspuren unter der Ein- und Ausflugsöffnung der Fledermäuse an der Südostecke des Nettomarkt Fotos 05.06.2025

Erfassungsergebnisse von Fledermäusen an Gehölzbeständen

Der zugängliche Gehölzbestand im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung wurde im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht. Es wurden keine Höhlungen festgestellt, die für Fledermäuse geeignete Rückzugsräume sein könnten. Die östlich des bestehenden Marktgebäudes aufgewachsenen Robinien bilden jedoch mit zunehmendem Alter eine rauhe grob gegliederte Rinde, die kleineren Exemplaren von Fledermäusen möglicher Weise Versteckmöglichkeiten bieten könnten.

A 6.2 Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Arten im Plangebiet (Fledermäuse)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

(Quelle: <https://www.bfn.de>)

Geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Status Rote Liste Deutschland (Meinig et al. 2020): * (Ungefährdet)

Lebensraum

Die Zwergfledermaus bewohnt eine Vielzahl von Lebensräumen. Da sie ihre Quartiere häufig in Gebäuden bezieht, liegen ihre Hauptlebensräume in Siedlungen und deren direktem Umfeld (Meschede & Heller 2000, Ohlendorf 1983, Tress 1994). Die Zwergfledermaus gilt als sehr anpassungsfähig und nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd (Godmann 1996, Haffner & Stutz 1985, Racey & Swift 1985). Bevorzugte Jagdgebiete sind Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitenden Baumreihen) und Waldrandbereiche (Racey & Swift 1985, Simon et al. 2004, Stutz & Haffner 1985, Warren et al. 2000).

Fortpflanzung/Biologie

I. Ökologie der Art

Die Zwergfledermaus hat ihre Wochenstubenquartiere vorwiegend im Siedlungsbereich, sehr selten in Waldgebieten. Wochenstubenquartiere sind zumeist enge Spaltenräume in und an Gebäuden häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern. Wochenstuben in Fledermaus- und Vogelkästen, Baumhöhlen oder hinter loser Borke kommen nur sehr selten vor und sind meist klein (25-50 Tiere) (Grimmberger & Bork 1978, Simon et al. 2004, Tress 1994). In Gebäuden umfassen die Kolonien meist 50-100 Individuen, es sind aber auch Kolonien mit bis zu 250 Tieren bekannt (Dietz et al. 2007). Die Zwergfledermaus wechselt häufig ihr Quartier (Sammelquartiere ungefähr alle 6-14 Tage). Die maximale bekannte Entfernung der verschiedenen, genutzten Quartiere zueinander beträgt bis zu 15 km (Feyerabend & Simon 1998). Die Männchen verbringen den Sommer meist einzeln und besetzen in dieser Zeit Paarungsquartiere und Paarungsterritorien (Tress 1994).

Die Zwergfledermaus ernährt sich überwiegend von 1-12 mm großen, fliegenden Insekten (Hoare 1991), vor allem Mücken. Im April findet sich ein erhöhter Anteil von Fliegen, in der Sommermitte von Kleinschmetterlingen, in der Nahrung (Barlow 1997, Eichstädt & Bassus 1995, Swift et al. 1985). Als Jagdgebiete nutzt sie nahezu alle Landschaften, die einen Bezug zu Gewässern, Busch- und Baumbeständen aufweisen (Eichstädt & Bassus 1995, Simon et al. 2004). Die Zwergfledermaus fliegt häufig entlang von Leitelementen wie Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen etc. in ihre Jagdgebiete (Ohlendorf 1983, Racey & Swift 1985). Nach Auflösung der Wochenstuben sind häufig Flüge (sogenannte Invasionen) in Gebäude zu beobachten (Tress 1994). Invasionen finden von Mitte August bis September statt. Sie erfolgen häufig in der Nähe der Winterquartiere. Dieses Verhalten dient vor allem der Informationsweitergabe an die Jungtiere. Diese lernen so überlebenswichtige Ausweichquartiere in der Umgebung der Winterquartiere kennen (Godmann & Rackow 1995, Rackow & Godmann 1996, Sachtleben 1991, Simon et al. 2004). Jedoch

kann dieses spezifische Erkundungsverhalten der Art zum Nachteil werden, da immer wieder große Gruppen von Zwergfledermäusen verunglücken, weil sie häufig nicht mehr aus den Invasionsorten herausfinden (Hermanns 1997, Simon 1998, Simon et al. 2004).

Während der sommerlichen Erkundungsflüge zu den Winterquartieren, die bereits Ende Mai beginnen, legen die Zwergfledermäuse Entfernungen bis zu 40 km zurück (Feyerabend & Simon 1998, Sendor et al. 2000a, Simon et al. 2004). Das Massenwinterquartier im Marburger Landgrafenschloss z.B. erkunden während der Sommermonate bis zu 30.000 Zwergfledermäuse aus der ganzen Umgebung (Simon et al. 2004). Obwohl von der Zwergfledermaus Langstreckenwanderungen bis 1.200 km bekannt sind, gelten zumindest die mitteleuropäischen Zwergfledermäuse als standortgebunden und unternehmen nur relativ kurze saisonale Standortwechsel mit Distanzen bis zu etwa 50 km (Grimmberger & Bork 1978, Haensel 1971, 1992, Simon 1998, Tress 1994). Die Winterquartiere befinden sich überwiegend oberirdisch in und an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- und Felsspalten, aber auch in trockenen unterirdischen Hohlräumen, Kellern und Stollen (Eichhorn & Simon 1998, Schweizer & Dietz 2000, Tress 1994). Neben den für die Zwergfledermaus bekannten Massenwinterquartieren mit über 1.000 überwinternden Tieren (im Marburger Landgrafenschloss sogar bis zu 5.000 überwinternde Individuen (Sendor & Simon 2000)) existieren auch zahlreiche kleinere Quartiere an Gebäuden in kleinsten Spalten, Rissen und Ritzen, in denen kleinere Gruppen von nur ca. 10 Tieren überwintern (Kretzschmar & Heinz 1995, Smit-Viergutz & Simon 2000, Uhrin 1995). Auch Wechsel zwischen verschiedenen Winterquartieren sind bekannt (Haensel 1992, Simon & Kugelschaffer 1999).

Das bisher nachgewiesene Höchstalter einer Zwergfledermaus lag bei 16 Jahren und sieben Monaten (Thompson 1989).

Beschreibung des Lebenszyklus im Zusammenhang mit Landnutzungsaktivitäten

Je nach Witterung wandern bereits im Januar die ersten Tiere aus den Winterquartieren ab. Von Februar bis April verlassen auch die restlichen Zwergfledermäuse die Winterquartiere (Grimmberger & Bork 1978, Simon & Kugelschaffer 1999). Die Weibchen sammeln sich von April bis August in den Wochenstubenquartieren (Tress 1994) um ihre Jungen zur Welt zu bringen. Die Jungen werden im Zeitraum von Juni bis Anfang Juli geboren (Schober & Grimmberger 1998). Zwillingsgeburten sind in Mitteleuropa keine Seltenheit. Mit spätestens 4 Wochen sind die Jungen selbstständig (Stutz & Haffner 1985). Ab Mitte August lösen sich die Wochenstuben auf und es sind fast nur noch Jungtiere in den Wochenstuben anzutreffen. Die erwachsenen Weibchen werden von den Männchen in Gruppen von bis zu 10 Tieren in die Paarungsquartiere gelockt (Schober & Grimmberger 1998). Die Zwergfledermäuse verpaaren sich aber auch noch im Winterquartier oder direkt nach Beendigung des Winterschlafs. Nach dem Auflösen der Wochenstuben invadieren die Zwergfledermäuse und Anfang November beginnt dann der herbstliche Einflug zur Überwinterung in den Winterquartieren (Sendor et al. 2000b).

Zusammenhänge zwischen dem Lebenszyklus und Landnutzungsaktivitäten treten hauptsächlich während der Phase der Jungenaufzucht auf. In dieser Zeit benötigen vor allem die Weibchen eine gute Nahrungsgrundlage, um den gesteigerten Energiebedarf decken zu können. Die Vielgestaltigkeit der Landschaft sichert der Zwergfledermaus ein reichhaltiges Nahrungsangebot. Daher wirken sich alle Formen der landwirtschaftlichen Nutzung, die zu einer Vereinheitlichung der Landschaft führen, negativ auf das Nahrungsangebot der Zwergfledermaus aus. Umbrüche von Wiesen in Ackerland, das Zusammenlegen kleiner Parzellen zu großen Bewirtschaftungseinheiten und der damit verbundene Wegfall von Kleingewässern, Säumen, Hecken, Ufer- und Feldgehölzen etc. verändert die Jagdgebiete auf negative Weise. Da die Zwergfledermaus außerdem stufenreiche Waldrandbereiche als Jagdgebiete nutzt, können an dieser Stelle Beeinträchtigungen durch forstwirtschaftliche Nutzung auftreten. Durch die Pflege und den Erhalt natürlicher, stufenreicher Waldränder mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen durch die Forstwirtschaft kann das Nahrungsangebot für die Zwergfledermaus verbessert werden. Auch durch einen verringerten Insektizid- und Herbizideinsatz in Land- und Forstwirtschaft steigert sich das Nahrungsangebot für die Zwergfledermaus.

Lokale Population

I. Abgrenzung der lokalen Population

Die Abgrenzung der lokalen Population erfolgt nach Gruppen von Fledermäusen, die in einem lokalen Maßstab eine räumlich abgrenzbare Funktionseinheit (zu bestimmten Jahreszeiten) bilden, die wiederum für die Art von Bedeutung ist.

Als lokale Population der Zwergfledermaus ist im Sommer die Wochenstube anzusehen. In Gebäuden sind Kolonien mit bis zu 250 Tieren bekannt (Dietz et al. 2007). Die Wochenstuben sind im Grundsatz einfach gegeneinander abgrenzbar und werden von Simon & Dietz (2006) als Grundeinheit bei der Bewertung des Zustandes von Populationen angesehen. Die Zwergfledermaus wechselt häufig ihr Quartier. Nutzt eine Wochenstube mehrere Quartiere, so bezeichnet man die Gesamtheit der genutzten Quartiere als Quartierverbund. Im Regelfall ist dieser räumlich klar abgrenzbar (z.B. innerhalb einer Ortslage). Alle Individuen eines solchen Verbundes sind demnach als Angehörige einer lokalen Population anzusehen. Aufgrund der Nutzung solcher Quartierverbunde und der versteckten Lebensweise der Tiere, ist eine Ermittlung der Koloniengröße als lokale Population in der Regel nur durch eine fachgutachterliche Untersuchung möglich.

Neben den Wochenstuben sind im Sommer die Männchenvorkommen und im Spätsommer Gruppen von Männchen und Weibchen in Paarungsquartieren als lokale Population anzusehen. Diese sind meist verstreut verteilt und lassen sich aufgrund fehlender Kenntnisse der Quartiere nur schwer als lokale Population abgrenzen. Häufig ist die Abgrenzung nur über die Ermittlung geeigneter Lebensräume (z.B. alle Individuen einer Ortslage) möglich.

Im Winter ziehen sich die Tiere einzeln oder in kleinen Gruppen in die Winterquartiere zurück. Da sich Tiere verschiedener Kolonien in einem Winterquartier versammeln können, entspricht die lokale Population im Winter nicht mehr der sommerlichen lokalen Population. Winterquartiere können sowohl während eines Winters, als auch im Verlauf der Jahre gewechselt werden. Daher bezieht sich je nach Winterquartiervorkommen die Abgrenzung der lokalen Population punktuell auf das einzelne Winterquartier oder auf den Raum eng (etwa < 100 m) beieinander liegender Winterquartiere.

Gefährdung

Da die Zwergfledermaus ihre Wochenstuben- und auch Winterquartiere vorzugsweise im menschlichen Siedlungsbereich an und in Gebäuden wählt, stellt die Quartierzerstörung bei Renovierungsarbeiten an Gebäuden die größte Gefährdung für die Art dar. Durch die Bindung an Siedlungen mit Anbindungen an Gewässer und Wälder liegen ihre Jagdgebiete häufig in kleinteilig gegliederten und von Feldgehölzen durchzogenen Kulturlandschaften. Daher ist die Art auch durch die Entwicklung zu immer stärker ausgeräumten Agrarlandschaften ohne Leitelemente wie z.B. Feldgehölze, Hecken, Baumreihen etc. gefährdet.

Sonstige Maßnahmen

Erhaltung/Neuschaffung von Quartieren, vor allem Spaltenquartieren (Holzverkleidungen, Fledermausbretter (vgl. Deschka 2006)), in und an Gebäuden und Bauwerken (Brücken), zur Verbesserung der Quartiermöglichkeiten (Wochenstuben- und Winterquartiere) (vgl. Dietz & Weber 2000)

A 6.3 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse (Zwergfledermaus)

Im Plangebiet wurde im Dachkasten des bestehenden Verbrauchermarktes möglicherweise ein kleinräumiges Sommerquartier festgestellt, das wahrscheinlich der Zwergfledermaus zuzuordnen ist.

Das vorgefundene Fledermausquartier ist vermutlich Bestandteil eines Quartierverbundes innerhalb des Dorfkernes von Schwante. Der nahe gelegene Schwanter See und Mühlensee mit der umgebenden strukturreichen Landschaft bilden geeignete Nahrungshabitate für die Zwergfledermaus.

Da das Plangebiet nur einen Teil des Quartierverbundes darstellt, wird diesem eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für die Zwergfledermaus beigemessen.

Hierzu trägt auch der vereinzelte Gehölzbestand im Plangebiet bei, der ebenfalls Sommerquartiere für Fledermäuse bieten könnte.

A 6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse

A 6.4.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Im Plangebiet wurde im Dachkasten des bestehenden Verbrauchermarktes ein kleinräumiges Sommerquartier festgestellt, das wahrscheinlich der Zwergfledermaus zuzuordnen ist.

Falls Eingriffe in die Gebäudefassade oder das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während deren Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Verletzung oder Tötung von Tieren führen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Es ist möglich, dass im Plangebiet weitere Sommerquartiere von Fledermäusen an oder in Bäumen vorhanden sind, da die Zwergfledermaus häufig Quartierverbunde nutzt.

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Sommerquartiere von Fledermäusen erfolgen würden, könnte es zur Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 6.4.2 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.

Für die im Plangebiet festgestellte Zwergfledermaus würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden, wenn deren lokalen Populationen an das Plangebiet gebunden wäre. Das vorgefundene Fledermausquartier ist jedoch vermutlich Bestandteil eines Quartierverbundes innerhalb des Dorfkernes von Schwante. Wenn der Quartierverbund hier die lokale Population darstellt, würde durch die Beeinträchtigung des Sommerquartiers im Plangebiet **kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 6.4.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Während der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermaus würde dessen Beschädigung oder Zerstörung durch Baumaßnahmen am betreffenden Dachkasten ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auslösen.

Es ist möglich, dass im Plangebiet weitere Sommerquartiere von Fledermäusen an oder in Bäumen vorhanden sind, da die Zwergfledermaus häufig Quartierverbunde nutzt.

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Sommerquartiere von Fledermäusen erfolgen würden, könnte es hier ebenfalls zur Beschädigung oder Zerstörung der Fledermausquartiere kommen.

zur Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Zwergfledermaus)

Im Plangebiet wurde im Dachkasten des bestehenden Verbrauchermarktes ein kleinräumiges Sommerquartier vermutet, das wahrscheinlich der Zwergfledermaus zuzuordnen ist. Das vorgefundene Fledermausquartier ist vermutlich Bestandteil eines Quartierverbundes innerhalb des Dorfkernes von Schwante.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG ist im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgende Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

... (5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Vorsorglich wird folgender Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG 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 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

A 7 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2025 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

A 8 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgende Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

Vorsorglich wird folgender **Hinweis zum Artenschutz** in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

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

2.1.3 Hinweise des FD Naturschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Erfassung wurden Mehlschwalbennester und Fledermausnachweise (mind. ein Sommerquartier) am Bestandsgebäude festgestellt.

Insbesondere die Seiten mit Vorkommen gesetzlich geschützter Arten sind für zukünftige Umbaumaßnahmen vorgesehen (Erweiterung des Marktes). Es wird darauf hingewiesen, dass vor der angestrebten Bautätigkeit am Bestandsgebäude und vor der Entfernung von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Nester, Sommerquartier) eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung auf Bauantragsebene erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist eine aktuelle Aufnahme der betroffenen Strukturen vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zwischenzeitlich neue Nester am Gebäude hinzukommen oder Nestfragmente durch Mehlschwalben wiederaufgebaut und genutzt werden. Weiterhin ist sich in der eingereichten Unterlage zum Artenschutz bisher nicht dazu geäußert worden, ob hinsichtlich der Fledermäuse eine Wohnstube mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Aufnahme der textlichen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes werden begrüßt.

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG für die im Plangebiet festgestellten geschützten Arten zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

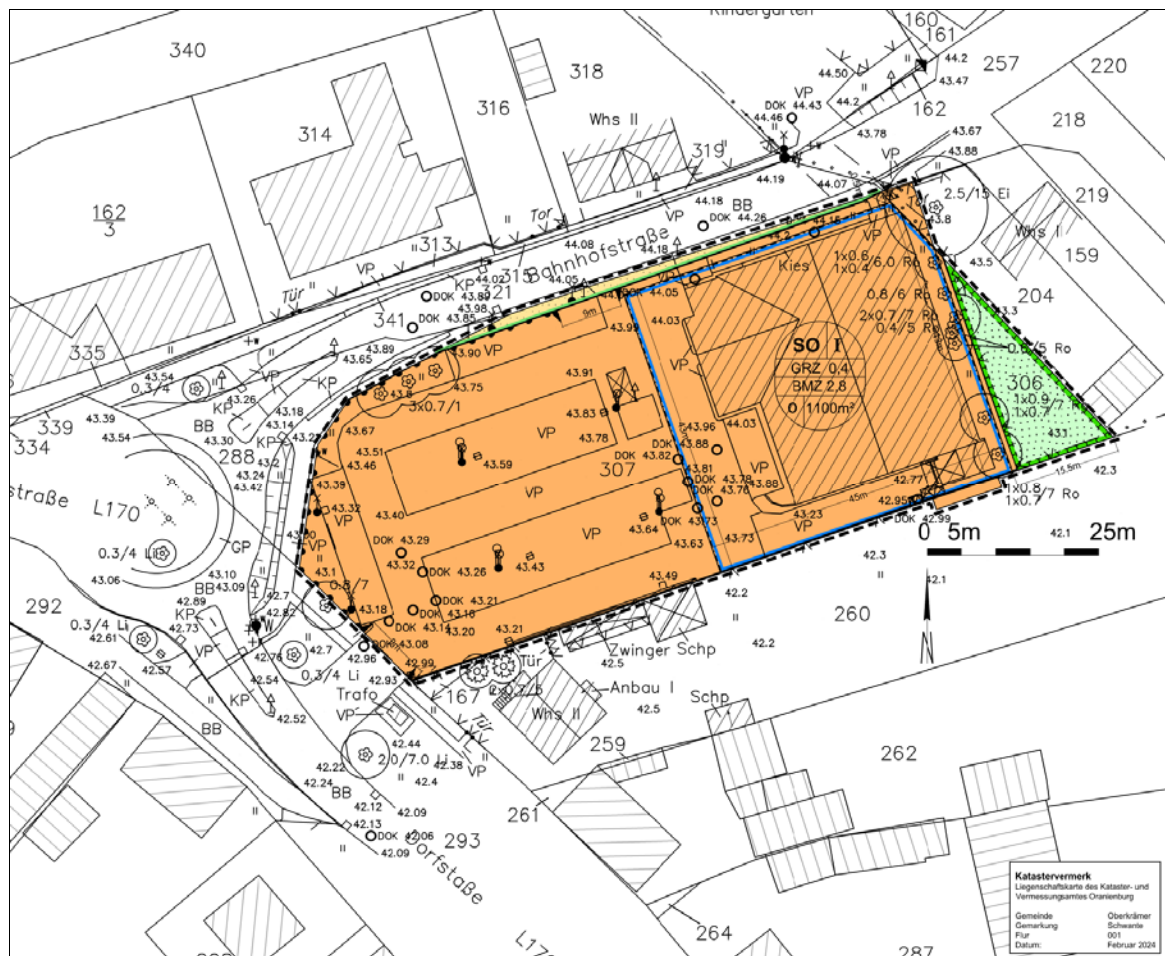
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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
- 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> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026)

Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" (Entwurf Februar 2026)**Planzeichnung Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante"****Planzeichenerklärung****Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) §11 Abs.3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

BMZ 2,8 Baumannszahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §21 BauNVO)**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

O offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone (Rechtsgrundlagen s.o.)

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: **I**

Grundflächenzahl: **GRZ 0,4**

Baumannszahl: **BMZ 2,8**

offene Bauweise: **O**

maximale Verkaufsfläche: **1100m²**

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

Hinweisliche Darstellung

Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

307 vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

0,3/4 vorh. Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

DOK 43.78 vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf mit Angabe Höhe Deckeloberkante in m über NHN im DHHN 2016

Leuchte / Schild / Poller vorh. Leuchte / Schild / Poller

VP vorh. befestigte Fläche

vorh. Mauer
vorh. Zäunung

43.81 vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

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)****SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine **Verkaufsfläche** von max.

1.100m² nicht überschreitet und der auf **mindestens 75% seiner Verkaufsfläche** folgende **Sortimente** anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ebenfalls zulässig sind zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

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 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)**

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt: **Grundflächenzahl GRZ 0,4**

Durch die Grundflächen gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu **GRZ 0,92** überschritten werden.

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt: **maximal ein Vollgeschoss**

2.3 Baumassenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §21 BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt **Baumassenzahl BMZ 2,8**

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

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

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.2 Dachbegrünung

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

4.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von neu herzustellenden Stellplatzflächen für Pkw ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgenden Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante". (siehe hierzu unter IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz)
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (3) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

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

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.

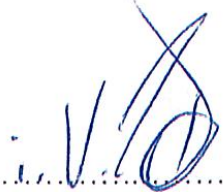
§ 6 **Ordnungswidrigkeiten**

- (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
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 60 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 60 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wohnmobilheime/Tinyhäuser	1 je Wohnung bis 40 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 40 qm Hauptnutzfläche
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Wohnheime/Seniorenwohnen für betreutes Wohnen	1 je 5 Wohnungen
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

8 Gewerbliche Anlagen

- | | | |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|
| 8.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 je 60 qm Hauptnutzfläche |
| 8.2 | Lagerräume, Lagerplätze | 1 je 100 qm Hauptnutzfläche |
| 8.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 je Reparaturstand |

9 Verschiedenes

- | | | |
|-----|----------------------------|----------------------------|
| 9.1 | Kleingartenanlagen | 1 je Kleingarten |
| 9.2 | Spiel- und Automatenhallen | 1 je 10 qm Hauptnutzfläche |

Oberkrämer, 04.10.2023



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 (BBGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BBGBl. 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.

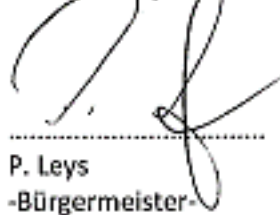
§ 7 In-Kraft-Treten

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



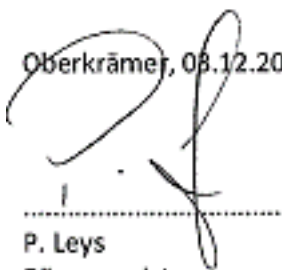
.....
P. Leys
-Bürgermeister-

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	Qercus robur Qercus 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