

Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/91 “Die Binnenschläge”



Begründung



Satzung
Juli 2018

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Planverfasser des aufzuhebenden Bebauungsplanes I/91 Die Binnenschläge:
Architektin Beate Wischmeyer
Reistraße 96
W-1000 Berlin 29

Bearbeitung der Aufhebung des Bebauungsplanes
Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektur -
Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitektur -
Planungsbüro Ludewig GbR
Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916

Fotos: Planungsbüro Ludewig (Juni 2017)

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes	8
1. Lage des Plangebietes	8
1.1 Regionale Einordnung	8
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	9
2. Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes	10
3. Ziel, Zweck und Verfahren der Aufhebung des Bebauungsplanes	10
4. Vereinbarkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung	11
5. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	12
5.1 Bestand im Plangebiet	12
5.2 Graben	19
5.3 Umgebende Nutzungen	20
6. Erschließung	20
6.1 Straßenseitige Erschließung	20
6.2 Ver- und Entsorgung	24
6.2.1 Abfallentsorgung	24
6.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	24
6.3 Niederschlagsentwässerung	26
6.4 Ruhender Verkehr	26
6.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr	26
7. Bisheriger Bebauungsplan Nr. I/91 „Die Binnenschläge“	26
7.1 Aufstellung, Inkrafttreten und gesetzliche Grundlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes	26
7.1.1 Aufstellung und Inkrafttreten des aufzuhebenden Bebauungsplanes	26
7.1.2 Gesetzliche Grundlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes	26
7.1.3 Bisher beschlossene Änderungen des Bebauungsplanes	27
7.2. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes	27
7.3 Begründung des aufzuhebenden Bebauungsplanes	29
7.4 Baugestaltungssatzung	33
8. Weitere Kommunale Planungen für das Plangebiet	35
8.1 Flächennutzungsplan	35
8.2 Weitere verbindliche Bauleitplanung	36
8.3 Stellplatzsatzung	36
8.4 Baumschutzsatzung	36
9. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/91 „Die Binnenschläge“	36
9.1 Rechtliche Grundlagen der Beurteilung von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes	36
9.2 Inhaltliche Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen und Begründung der Aufhebung	39
9.3 Flächenbezogene Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	43
9.4. Zusammenfassung der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange	43
9.5 Entschädigungsansprüche	44
9.5.1 Rechtliche Grundlagen des Planungsschadensrechtes	44
9.5.2 Entschädigungsansprüche auf Grund der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes	46
Artenschutz	47
A Schutzgut Fauna, Artenschutz	47
A.1 Berücksichtigung des Artenschutzes im aufzuhebenden Bebauungsplan	47
A.2 Rechtliche Anforderungen in Bezug auf den Artenschutz	47
A.3 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	48
A.4 Mögliche betroffene geschützte oder streng geschützte Arten	49
A.5 Drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG auf Grund der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes	50

Umweltprüfung	51
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	51
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	53
U1 Einleitung	53
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	53
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	53
U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	53
U1.b) 1.1 Raumordnung und Landesplanung	53
U1.b) 1.1.1 Fachgesetze und Fachpläne	53
U1.b) 1.1.2 Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	53
U1.b) 1.2 Regionalplanung	54
U1.b) 1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne	54
U1.b) 1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung	55
U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	55
U1.b) 2.1.1 Fachgesetze und Fachpläne	55
U1.b) 2.1.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
U1.b) 2.2 Verbindliche Bauleitplanung	56
U1.b) 2.2.1 Fachgesetze und Fachpläne	56
U1.b) 2.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	56
U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	56
U1.b) 3.1 Rechtliche Grundlagen	56
U1.b) 3.2 Einschlägige Fachpläne und Verordnungen	56
U1.b) 3.3 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	58
U1.b) 4. Biotopschutz	58
U1.b) 4.1. Fachgesetze	58
U1.b) 4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	59
U1.b) 5. Artenschutz	59
U1.b) 5.1 Fachgesetze	59
U1.b) 5.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	60
U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht	61
U1.b) 6.1 Fachgesetze	61
U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	62
U1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	64
U1.b) 7.1 Fachgesetze	64
U1.b) 7.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	65
U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten	66
U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne	66
U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	66
U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau	66
U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung	66
U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	66
U1.b) 9.3 Fachgesetze Bergbau	66
U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	67
U1.b) 10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	67
U1.b) 10.1 Fachgesetze	67
U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	67

U1.b) 11. Immissionsschutz	68
U1.b) 11.1 Fachgesetze	68
U1.b) 11.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	69
U1.b) 12. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	69
U1.b) 12.1 Fachgesetze	69
U1.b) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	70
U1.b) 13. Störfallrelevanz	70
U1.b) 13.1 Fachgesetze	70
U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	71
U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	71
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 Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	71
U2.a) 1. Bestand Schutzgut Boden	71
U2.a) 1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe	71
U2.a) 1.2 Bodenverunreinigungen, Altlasten	72
U2.a) 2. Bestand Schutzgut Wasser	72
U2.a) 3. Bestand Schutzgut Klima, Luft	73
U2.a) 4. Bestand Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund	73
U2.a) 4.1 Biotope	73
U2.a) 4.2 Biotopschutz, Biodiversität	73
U2.a) 4.3 Biotopverbund	73
U2.a) 5. Bestand Schutzgut Flora, Baumbestand	73
U2.a) 6. Bestand Schutzgut Fauna, Artenschutz	74
U2.a) 6.1 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	74
U2.a) 6.2 Mögliche betroffene geschützte oder streng geschützte Arten	74
U2.a) 7. Bestand Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	75
U2.a) 8. Bestand Schutzgut Mensch, Immissionsschutz	75
U2.a) 9. Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter	75
U2.a) 10. 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	75
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu sind, 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	76
U2.b) 0. Vorbemerkungen	76
U2.b)1. Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	77
U2.b)1.1 Rechtliche Grundlagen der Beurteilung von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes	77
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	80
U2.b)1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	80
U2.b)2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen	81

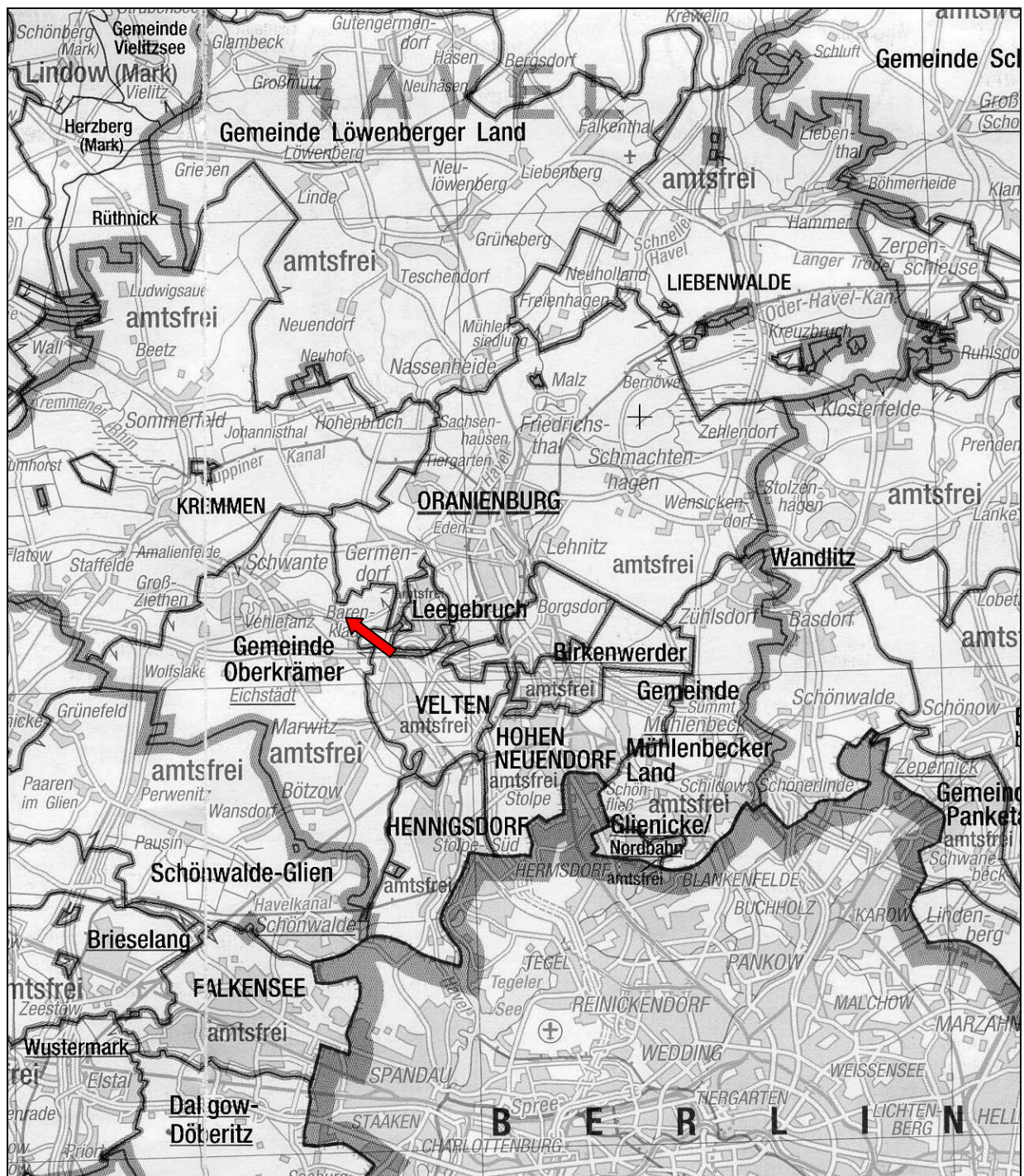
U2.b)3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen	81
U2.b)4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen	82
U2.b)4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)	82
U2.b)4.2	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	83
U2.b)4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen	83
U2.b)5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen	83
U2.b)6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Baumbestand, Wechselwirkungen	84
U2.b)7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz	84
U2.b)8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen	84
U2.b)9.	Auswirkungen auf Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	85
U2.b)9.1	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	85
U2.b)9.2	Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	85
U2.b)10.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	85
U2.b)10.1	Altlasten	85
U2.b)10.2	Munitionsbergung	86
U2.b)10.3	Immissionsschutz	86
U2.b)10.3.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	86
U2.b)10.3.2	Lärmschutz	86
U2.b)11.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	87
U2.b)12.	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	87
U2.b)13.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	87
U2.b)14.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	87
U2.b)15.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	87
U2.c)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	87
U2.c)1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhindert, Verringert und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht	87
U2.c)2.	Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	90
U2.c)3.	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen und zum Immissionsschutz	90
U2.c)4.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz	91
U2.c)5.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	91

U2.c)6.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	91
U2.c)7.	Maßnahmen zur Überwachung	91
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	91
U2.d)1.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes	91
U2.d)2.	Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	92
U2.e)	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB unter Nutzung vorhandenen 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	92
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	92
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	92
U3.a).1	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	92
U3.a).2	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	93
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt	93
U.3c)	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes	93
U.3d)	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	95
	Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes, Quellen	97

Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes

1. Lage des Planungsgebietes

1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hatte am 30.12.2016 ca. 11.300 Einwohner. 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

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer. Es wird im Süden durch eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Vehlefanzler Straße) begrenzt. Südlich, westlich und östlich grenzen Wohngebietsflächen an, im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Hier befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

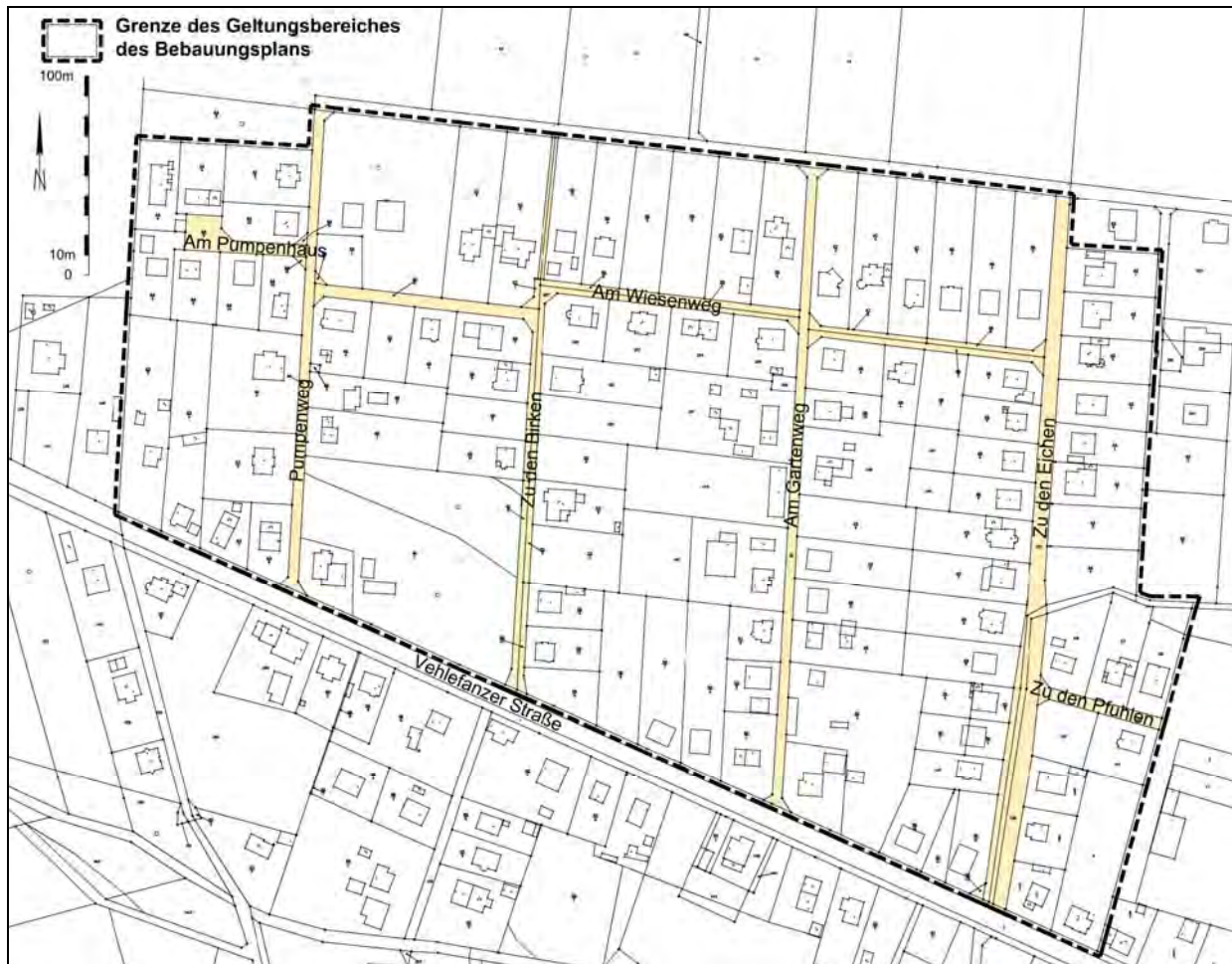
Der Ortskern Bärenklau liegt ca. 400 m südöstlich des Plangebietes. Südlich des OT Bärenklau verläuft in einem Abstand von ca. 1.400 m vom Plangebiet die Autobahn A10 (Berliner Ring).



Unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes

2. Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes



Auszug Liegenschaftskarte Gemarkung Bärenklau, Flur 3, Stand 2013

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Bärenklau und hat eine Größe von ca. 15 ha.

3. Ziel, Zweck und Verfahren der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 30.06.2016 die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. I/91 „Die Binnenschläge“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15 ha.

Der Bebauungsplan wurde bereits im Wesentlichen realisiert, sodass nach Aufhebung der Planung die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Hiervon ausgenommen ist eine bisher un bebaut e Fläche, die im aufzuhebenden Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt ist. Die un bebaut en Bereiche dieser Fläche, die auch bisher nicht anders baulich nutzbar sind, werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden.

Der vor mehr als 20 Jahren aufgestellte Bebauungsplan I/91 hat seinen Zweck erfüllt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet über einen langen Zeitraum gewährleistet. Die Festsetzungen und die Planunterlagen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen. Auf Grund der weitgehend erfolgten Bebauung ist im Plangebiet ein geordneter Siedlungsbereich entstanden, in dem die Beurteilung weiterer Bauvorhaben ohne weiteres nach §34 BauGB erfolgen kann. Eine Erneuerung des Bebauungsplanes ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier nicht erforderlich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit:

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Planungsabsicht

Gegen die o. g. Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Ob eine isolierte Aufhebung materiell-rechtlich zulässig ist, kann anhand der eingereichten Antragsunterlagen nicht beurteilt werden. Sie richtet sich nach § 1 Absatz 3 und § 1 Absatz 7 BauGB (Gierke in Brügelmann, Kommentar zum BauGB, 56. Lfg. Dezember 2004, § 10, Rnd. 376.)

Für die Aufhebung ist gemäß § 1 Absatz 8 BauGB das gleiche Verfahren wie bei der Aufstellung durchzuführen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kommt nicht in Betracht (Gierke in Brügelmann, Kommentar zum BauGB, 56. Lfg. Dezember 2004, § 10, Rnd. 377).

Wenn jeweils für sich gesehen die eine Genehmigungspflicht begründenden Tatbestandsmerkmale nach § 10 Absatz 2 BauGB vorliegen, ist auch die isolierte Aufhebung eines Bebauungsplanes genehmigungspflichtig (Gierke in Brügelmann - Kommentar zum BauGB, 60. Lfg. Mai 2006, § 10, Rnd. 103).

1.1.2 Beschluss

Mit Beschluss-Nr. B-191/2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1/92 „Die Binnenschläge“ beschlossen. Die angeführte Nummer des Bebauungsplanes ist falsch (siehe Beschluss, Satz 1). Vorliegend handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 1/91 „Die Binnenschläge“.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird ein planloser Zustand geschaffen, so dass künftige Vorhaben nach §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen sind. Eine Zulässigkeit von Vorhaben kann durch die Aufhebung nicht gewährleistet werden (siehe Beschluss, Satz 3).“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 07.04.2016 im Rahmen einer Anfrage bezüglich der planungsrechtlichen Einschätzung der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes I/91 mit:

„gemäß Ihrem Schreiben vom 23.03.2016 (eingegangen am 31.03.2016) beabsichtigt die Gemeinde Oberkrämer die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes und bittet um Mitteilung, wie diese Planungsabsicht seitens der rechtlichen Bauaufsicht planungsrechtlich eingeschätzt wird.

Gegen das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes I/91 "Die Binnenschläge" bestehen planungsrechtlich keine Bedenken. Für das isolierte Aufhebungsverfahren sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten, wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Im Ergebnis der Aufhebung entsteht ein planloser Zustand. **Künftige Vorhaben wären mit Ausnahme des Gartenbaubetriebes nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.**

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Aufhebungsverfahrens mögliche Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB mit zu prüfen sind.“

Unter Berücksichtigung der vorstehend gegebenen Hinweise erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der Umweltbericht wird als gesonderter Bestandteil der Begründung des Entwurfes der Aufhebung des Bebauungsplanes erstellt.

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (sh. hierzu unter 8.1)

4. Vereinbarkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit Schreiben vom 18.01.2017 mit:

„der beabsichtigten Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes stehen die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.
Hinweise

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

(s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>).

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

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 mit:

„der beabsichtigten Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes stehen die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.
Hinweise

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.¹

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

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ neu aufgestellt. Am 26.04.2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt.²

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

¹ s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>

² s. <http://www.priqnitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.04.2018 mit: „Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 08.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 26.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Die Binnenschläge“ der Gemeinde Oberkrämer OT Bärenklau bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.“

Die Ziele und Erfordernisse der **Regionalplanung** ergeben sich für die Gemeinde Oberkrämer aus:

- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung /Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- dem Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26.04.2017

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

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.04.2018 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)
- 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Die Binnenschläge" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Januar 2018) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 15 ha großen Fläche im Nordwesten der Ortslage Bärenklau als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll ein "planloser" Zustand erreicht werden. Zukünftig sollen Vorhaben zulässig sein, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 24.10.2017). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand. (...)"

5. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

5.1 Bestand im Plangebiet

Übersicht

Das Plangebiet ist vollständig durch vorhandene Straßen erschlossen und weitgehend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Neben den dominierenden Wohnnutzungen sind freie Berufe und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden (Pädagoge, Vertrieb, Marketing und Beratung, Garten- und Landschaftsbau, Umzugsunternehmen).

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptgebäude wurden entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes im Wesentlichen straßenbegleitend errichtet. Lediglich auf den Baugrundstücken nördlich des Wiesenweges sind die Hauptgebäude gegenüber der Erschließungsstraße zurückgesetzt.

Im Plangebiet sind bisher 84 Hauptgebäude im bisher festgesetzten WA zuzüglich der Bebauung innerhalb der als Gartenbaubetriebe festgesetzten Flächen vorhanden. Innerhalb der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche könnten maximal 17 weitere Hauptgebäude errichtet werden. Ausgehend von bisher 101 möglichen Bauplätzen im Plangebiet sind demnach ca. 83% des Plangebietes bebaut und 17% un bebaut.

Im Plangebiet befinden sich 2 Flächen von Gartenbaubetrieben, die im bisherigen Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt waren.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 15.11.2017 mit:

„Die Industrie- und Handelskammer Potsdam begrüßt das Vorhaben, den Bebauungsplan nach weitestgehender Entwicklung des Plangebietes aufzuheben und weitere Verfahren nach § 34 BauGB zu entwickeln. Soweit möglich können weitere Fragen durch uns bekannte Informationen vervollständigt werden.

Der Gartenbaubetrieb in der Straße „Am Gartenweg“ wird laut unserer Kenntnis als solcher genutzt. Über den Betrieb im Pumpenweg, Vehlefänger Straße, zu den Birken haben wir keine Kenntnis. Es kann sich dabei jedoch um einen volltätigen Betrieb handeln, der nicht Mitglied der Industrie- und Handelskammer ist, sodass empfohlen wird, die Betriebe vor der Aufhebung des Bebauungsplanes zu kontaktieren und gezielt mit in die Planung einzubeziehen. Die IHK bietet dabei ihre Hilfe an. (...).“

Berücksichtigung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit, einschließlich privater Unternehmen, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §3 BauGB.

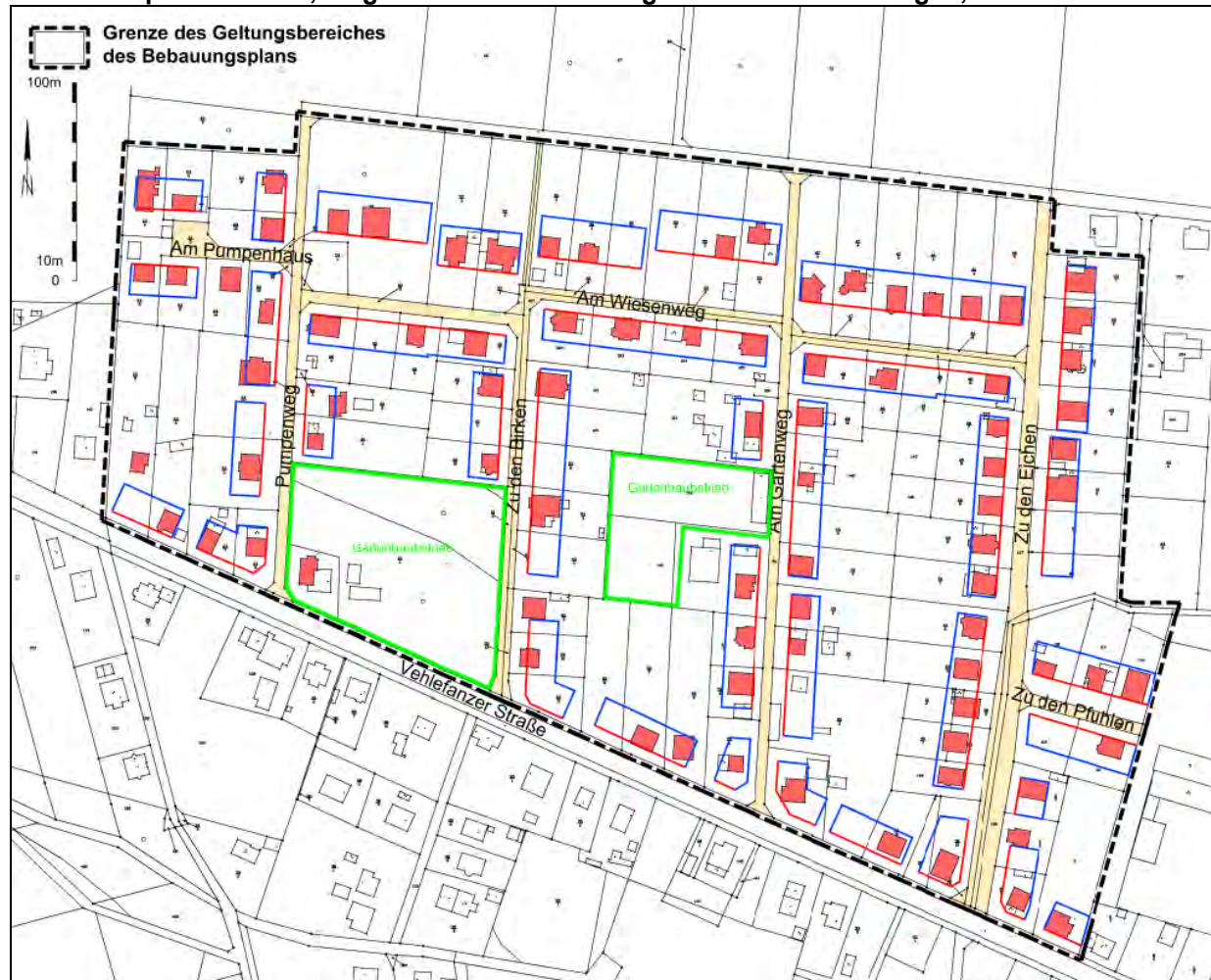
Für die Offenlage des Entwurfs der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §3(2) BauGB wird eine ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer erfolgen. Hierdurch erhalten alle Planungs-betroffenen in gleichem Maße die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu Stellung zu nehmen.

Eine bevorzugte Beteiligung einzelner privater Planbetroffener ist gemäß §3(2) BauGB nicht vorgesehen. Diese könnte dem Grundsatz der Gleichbehandlung widersprechen.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** teilte zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 02.05.2018 mit:

„die Gemeinde Bärenklau beabsichtigt nach weitest gehender Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Die Binnenschläge“ diesen aufzuheben. Die von uns vorgebrachten Aspekte mit Schreiben vom 15. November 2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden mit in die Planung aufgenommen und berücksichtigt. Hierfür bedanken wir uns und haben zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Bedenken.“

Übersichtsplan Bestand, Liegenschaftskarte mit ergänzenden Darstellungen, Juli 2017



Bestand Juli 2017	Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes	
vorhandenes Hauptgebäude (Wohnen)	Baulinie	Gartenbaubetrieb gemäß Festsetzung des aufzuhebenden Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“
vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche	Baugrenze	

Bebauung im Plangebiet

Die vorhandenen Hauptgebäude sind überwiegend zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss oft im Dachraum befindet. Auch einzelne dreigeschossige und eingeschossige Gebäude sind vorhanden. Das Plangebiet ist in offener Bauweise mit Einzelhäusern bebaut. Die Hauptgebäude haben in der Regel geneigte Dächer. Garagen und andere Nebengebäude sind auch mit Flachdächern vorhanden. Straßenseitige Einfriedungen sind nur teilweise vorhanden. Einzelne Grundstücke sind zur Straße hin mit Hecken eingefriedet.

Die Hauptgebäude sind jeweils mit Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, sodass eine Vorgartenzone frei bleibt. Garagen wurden teilweise auch unmittelbar an der Straßengrenze errichtet.

Die vorhandene Bebauung weist einen breiten Gestaltungsspielraum in Bezug auch Dach- und Fassadenfarben und -materialien auf.

Fotodarstellung Bebauung im Plangebiet (alle Fotos Ludewig, Juni 2017)









Kleiner Gartenbaubetrieb Am Gartenweg



Westlich des Gartenweges befindet sich eine Fläche, die im bisherigen Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt war.

Wirtschaftsgebäude / ehemaliges Gewächshaus-
auf der Gärtnerfläche Am Gartenweg

Unbebaute Grundstücke im Plangebiet

Etwa 17 % der möglichen Bauplätze im Plangebiet, auf denen gemäß bisherigem Bebauungsplan die Errichtung eines Hauptgebäudes möglich gewesen wäre, sind noch unbebaut. Auf den betreffenden noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet sind Rasenfläche und Gartennutzungen und teilweise rudereale Vegetation vorhanden. Sie sind durch eine prägende Bebauung umgeben und vermitteln den Eindruck von Baulücken.

Fotodarstellung unbebauter Baugrundstücke im Plangebiet (alle Fotos Ludewig, Juni 2017)





Große Fläche Gartenbaubetrieb Pumpenweg / Vehlefanzer Straße / Zu den Birken

Nördlich der Vehlefanzer Straße zwischen Pumpenweg und Zu den Birken befindet sich die Fläche eines größeren Gartenbaubetriebs. Auf der Fläche befinden sich im südwestlichen Bereich (Ecke Vehlefanzer Straße / Pumpenweg) Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie weitere bauliche Anlagen der Gärtnerei. Im Übrigen ist das Grundstück mit Bewuchs – vermutlich einer ehemaligen Baumschule - bedeckt. Das Grundstück ist durch eine dichte und sehr hoch ausgewachsene frühere Hecke eingefasst.

Die Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt.



Vehlefanzer Straße, Blick nach West, rechts der Straße das Grundstück der Gärtnerei



Am Pumpenweg, Blick nach Süd, links der Straße das Grundstück des Gartenbaubetriebes



Zu den Birken, Blick nach Süd, rechts der Straße das Grundstück des Gartenbaubetriebes

5.2 Graben

Im Plangebiet befindet sich ein kurzer Abschnitt eines Grabens, der nördlich der Einmündung der Straße „Zu den Pfulen“ von der Straße „Zu den Eichen“ abzweigt. Der Graben ist dicht mit Gehölzen bewachsen und der Grabenabschnitt innerhalb des Plangebietes führte am 16.06.2017 kein Wasser. Weiter östlich befinden sich im weiteren Verlauf des Grabens mehrere Pfulen.

5.3 Umgebende Nutzungen

Östlich und westlich des Plangebietes sind, ebenso wie im Plangebiet selbst, Wohnnutzungen vorhanden. Im Süden wird das Plangebiet durch die Vehlefanzer Straße begrenzt, an die sich ebenfalls Wohnnutzungen und teilweise Fläche für die Landwirtschaft anschließen. Südlich der Vehlefanzer Straße befindet sich gegenüber der Einmündung des Pumpenweges die Gaststätte „Bärenstüb'l“.

Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Fußweg bzw. einen Teil der Straße „Zu den Eichen“, an den sich eine Fläche für die Landwirtschaft (Acker) anschließt.



Wohnbebauung südlich der Vehlefanzer Straße gegenüber dem Plangebiet



Gaststätte „Bärenstüb'l“ südlich der Vehlefanzer Straße gegenüber der Einmündung Pumpenweg



Landwirtschaftsflächen nördlich des Plangebietes

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch vollständig ausgebaute öffentliche Gemeindestraßen erschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen sind mit gepflasterten Fahrbahn, teilweise mit einseitigem gepflastertem Fußweg, Straßenlaternen und Regenwasserkanal ausgebaut. Straßenbäume sind hier in der Straße „Zu den Eichen“ vorhanden. Hierbei handelt es sich um einzelne alte Eichen, die ortsbildprägend sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.05.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„6. Belange des Fachdienstes Verkehr“

„Die vom Fachdienst Verkehr zu vertretenden Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 03.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 30.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass das Planungsgebiet vollständig durch öffentlich ausgebaute Gemeindestraßen erschlossen ist.

Belange des Landesbetriebes Straßenwesen werden nicht berührt. Der o. g. Aufhebung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.“



Pumpenweg



Am Pumpenhaus



Pumpenweg, Zugang zum Fußweg nördlich des Plangebietes



Am Wiesenweg westlicher Teil



Am Wiesenweg mittlerer Teil



Am Wiesenweg, östlicher Teil



Zu den Birken



Am Gartenweg



Am Gartenweg, Zugang zum Fußweg nördlich des Plangebietes



Zu den Eichen nordwestlicher Teil



Zu den Eichen



Zu den Eichen



Zu den Eichen, Recyclingbehälter-Sammelplatz



Zu den Pfulen

Angrenzende Wege und Erschließungsstraßen außerhalb des Plangebietes

Südlich grenzt an das Plangebiet die **Vehlefanzer Straße**, die eine Gemeindestraße ist. Auf der Nordseite der Vehlefanzer Straße befindet sich ein Graben / Versickerungsmulde.

Vehlefanzer Straße südlich angrenzend an das Plangebiet, links der Straße das Plangebiet





Vehlefanzer Straße südlich angrenzend an das Plangebiet, links der Straße das Plangebiet



Graben / Versickerungsmulde auf der Nordseite der Vehlefanzer Straße (am Plangebiet)

Nördlich des Plangebietes verläuft zwischen Pumpenweg und Zu den Eichen ein **Fußweg** zwischen den nördlichen Grenzen der Baugrundstücke und der weiter nördlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft (Acker).

Vom Pumpenweg, von der Straße zu den Birken, von der Straße Am Gartenweg und von der Straße Zu den Eichen bestehen jeweils Zugänge zu diesem landschaftlich reizvollen Weg.



Fußweg nördlich des Plangebietes, westlicher Teil



Fußweg nördlich des Plangebietes, östlicher Teil, Zugang von „Zu den Eichen“

Im Nordosten des Plangebietes schließt eine **Verlängerung des Eichenweges** nördlich und **als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** östlich an das Plangebiet an, über die weiter nordöstlich gelegene Baugrundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41/2010 „Wohnbebauung zu den Eichen“ erschlossen werden.



Zu den Eichen, nördlich angrenzend an das Plangebiet



Zu den Eichen, nordöstlich angrenzend an das Plangebiet

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßen im Gemeindegebiet und daran angrenzend, die hierfür durch die Entsorgungsfahrzeuge befahren werden.

6.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In den vollständig ausgebauten Straßen, die das Plangebiet erschließen, sind Ver- und Entsorgungsleitungen der zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden, über die die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke im Plangebiet gewährleistet wird.

Die **Deutsche Telekom AG** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 30.10.2017 mit:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Auf Grund der Größe des Planungsbereiches sind keine Lagepläne dem Schreiben beigefügt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

Deutsche Telekom Technik GmbH / PTI 31 - Planauskunft / Postfach 4202 / 49032 Osnabrück oder per E-Mail „Planauskunft.Nordost@telekom.de“

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Für die evtl. Versorgung weiterer Grundstücke im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunftbrandenburg@telekom.de“.

Anlagen 1 Kabelschutzanweisung (Seiten 1-3)“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen grundsätzlich zu beachten. Die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen, über welche auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt. Dem steht die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die **NBB im Auftrag der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 26.10.2017 mit:

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung 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.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

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

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. 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.

Anlage Lageplan“

Berücksichtigung: Die Hinweise zu Baumaßnahmen sowie zur Versorgung des Plangebietes sind auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen grundsätzlich zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Versorgungsleitungen und -anlagen des Unternehmens entlang der Erschließungsstraßen im Plangebietes und dessen Umgebung sowie Hausanschlüsse auf Baugrundstücken dargestellt. Darüber hinaus stellt der Lageplan nördlich des Plangebietes entlang des dort vorhandenen Weges sowie in dessen östlicher und westlicher Verlängerung einen Leitungsabschnitt >4 bar in Betrieb dar. Die betreffende Leitung liegt außerhalb des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes und wird von der Planaufhebung nicht berührt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen, über welche auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt. Dem steht die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Ein Planerfordernis zur Festsetzung notwendiger Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist für das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht erkennbar. Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält keine entsprechenden Festsetzungen

Die **E.DIS Netz GmbH** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 17.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 29.03.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zur Aufhebung des Bebauungsplanes.

Da keine direkten Belange der e.dis betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwände.“

Die **GDMcom mbH** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 mit:

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

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

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 19.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 09.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 12.10.2017 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Die Binnenschläge“ im OT Bärenklau bestehen. Umweltrelevante Hinweise liegen nicht vor.“

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 16.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 28.03.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Die Binnenschläge" haben wir daher keine Einwände.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.“

6.3 Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen im Plangebiet wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen.

6.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**. Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält hierzu keine eigenen Festsetzungen.

6.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im OT Bärenklau besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der Haltepunkt der Regionalbuslinie 800 (Kremmen-Oranienburg) befindet sich an der Vehlefanzer Straße an der Einmündung Pumpenweg direkt am Plangebiet. In Oranienburg besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der Regionalbahn. Weitere Regionalbahnhöfe befinden sich in den OT Schwante und Vehlefanze, die ebenfalls durch die Buslinie angefahren werden.

7. Bisheriger Bebauungsplan Nr. I/91 „Die Binnenschläge“

7.1 Aufstellung, Inkrafttreten und gesetzliche Grundlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

7.1.1 Aufstellung und Inkrafttreten des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Entsprechend den Angaben in den Verfahrensvermerken erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt:

- frühzeitige Bürgerbeteiligung Bürgerversammlung am 26.09.1991 und 12.12.1991
- Billigung des Planentwurfes am 12.12.1991
- Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes: vom 01.01.1991 bis 01.02.1992 sowie 09.03.1992 bis zum 03.04.1992
- Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom 21.01.1992, 29.04.1992 und 01.10.1992
- Abwägungsbeschlüsse: 21.02.1992 und 29.05.1992
- Satzungsbeschluss vom 17.03.1993
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 29.03.1993
- Ausfertigung des Bebauungsplanes 05.05.1993
- Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes am 24.05.1993
- Im Kraft getreten am 25.05.1993

7.1.2 Gesetzliche Grundlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Gemäß Angaben auf der Planzeichnung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neuverfassung der Baunutzungsverordnung vom 23.03.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

7.1.3 Bisher beschlossene Änderungen des Bebauungsplanes

Mit Beschluss BÄ 36 /94 vom 16.06.1994 wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bp I/90 Kleinsiedlung und Bp I/91 Binnenschläge beschlossen:

Auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB sowie der Kapazität der vorhandenen Erschließungsanlagen beschließt die Gemeindevertretung Bärenklau die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück in den B-Plangebieten auf max. 2 festzusetzen.

Die Grundstücksgröße wird auf minimal 700 m² begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird im Wohnbereich auf max. 9m festgesetzt.

Bei Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der zulässigen überbaubaren Flächen ist § 52 Abs. 11 BauO Brdg. (alt § 49Abs. 9) zu beachten. Terrassen zählen zu den Hauptanlagen.

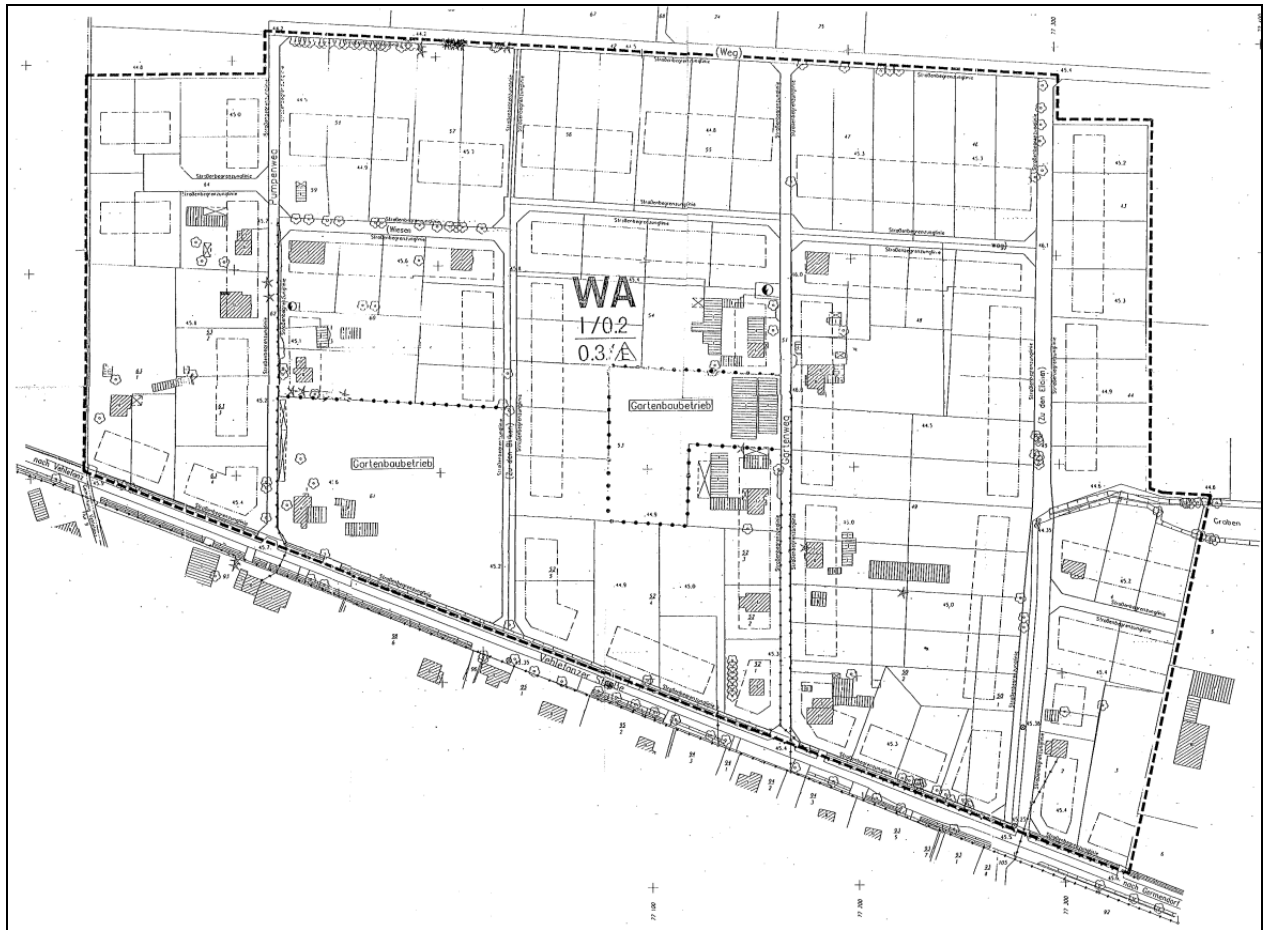
Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Den Eigentümern der von der Änderung/Ergänzung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung/Ergänzung berührten Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Für diese Änderungen liegen keine Planunterlagen und kein Satzungsbeschluss vor. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Verfahren zu diesen Änderungen nicht abgeschlossen wurde und die betreffenden Änderungen nicht wirksam wurden.

7.2. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

TEIL A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundfläche für Gebäude	GRZ 0,2
Geschossfläche	GFZ 0,3
Nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Baulinie	
Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Stellplätze	
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Böschung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P21)	Bäume (anzupflanzen)
Wasserflächen	
Planunterlage (ohne Normcharakter)	
Wohngebäude	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garagen	
Zaun	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN	
Straßenbäume und geschützte Bäume	
Flurstücksnummer z.B. 105	
Vorfalter	
Landesgrenze	
Grundstücksgrenze	
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen	
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen	
Abgrenzung von Funktionsbezeichnung	
Funktionsbezeichnung z.B. Gartenbaubetriebe	



Bebauungsplan BP I/91

„Die Binnenschläge“

für das Gelände

nördlich der Vehlefanzer Straße zwischen
Pumpenweg und zu den Eichen

im Kreis Oranienburg

Maßstab 1:1000



Ausschnitt aus dem
topographischen Lageplan 1:10000



(Näher Grabensohle)

Vorhabenträger: i.A. der Gemeinde – Erschließungsgemeinschaft Bärenklau, GbR
0-1421 Bärenklau, Gartenweg 5

Architekt : Dipl.- Ing. Beate Wischmeyer
W-1000 Berlin 19, Reichstraße 96

Örtl. Messung von
Mitte 1991 – Mitte 1992

Beratende Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Walter Schwenk
Dipl.-Ing. Jocchym Wanjura
1000 Berlin 65, den 11.01.1993
Nazarethkirchstraße 51
Tel. 4568066 / Fax 4558222
Die Richter: Taschner, Walter, Schwenk



AutoCAD-Bearbeitung: Faizin

Öffent. best. Verm.-Ing.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Pkt 5 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- (2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.
- (3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.

7.3 Begründung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Nachfolgend wird die Begründung des aufzuhebenden Bebauungsplanes I/91 „Die Binnenschläge“ wiedergegeben:

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Bp I/91
für das Gebiet
Bärenklau - nördl. Vehlefanzer Straße

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bärenklau beabsichtigt auf den Grundstücken:

Flurstücke 2, 3, 4, 43 (Teilstück), 44 (Teilstück), 46, 47,
48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59,
60, 61, 63, 64 (Teilstück)

der Flur 3 der Gemarkung Bärenklau folgendes Vorhaben auszuführen:

Die Erschließung von 17 vorhandenen sowie für 85 zu errichtenden Einfamilienhäusern

Die Einzelvermessung und Bezeichnung der Teilstücke erfolgt bei Verkauf der Teilflächen durch die Eigentümer.

Die Grundstücke liegen noch nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig:
Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind nur teilweise erschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde, der am 18.10.1990 von der Gemeindevertretung bestätigt wurde, ist der o.a. Standort als Fläche für den allgemeinen Wohnungsbau dargestellt.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs. Wohnraum für ca. 300 Einwohner soll geschaffen werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Sie steht in Übereinstimmung mit der Kreis- und Ortsentwicklungskonzeption.

3. Inhalt der Planung

Die geplanten Einfamilienhäuser werden in Art und Maß den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgelegten Maße der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 und GFZ 0,3) ist die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Bärenklau. Es erfolgt eine Einzelhausbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die im § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Geschößflächenzahl für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem allgemeinen Wohnen dienen, gem. § 4 BauNVO.

4. Umweltverträglichkeit

Der Planung und Ausführung der Eigenheime liegen ein Höchstmaß an ökologischen Anforderungen zugrunde. Energiesparendes Bauen und die Verwendung umweltschonender Baumaterialien ist Zielstellung.

Die zu bebauende Fläche ist, z.Z. kleingärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes gerecht wird und sich den vorhandenen offenen Strukturen an der Vehlefanzler Straße anpaßt.

Wesentlicher Ausdruck dafür ist die Festlegung der überbaubaren Flächen. Sie garantieren jeweils zwischen den Wohnkomplexen ein hohes Maß der Anknüpfung an die bisherige Gartenlandschaft. Alle im Planungsgebiet vorhandenen Grünzüge bzw. Biotope werden erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen. Der Wiesenweg wird durch Baumbepflanzung aufgewertet. Gleiches gilt für alle Straßenräume und Randzonen.

Das Straßen- und Wegesystem gewährleistet einerseits eine minimale Versiegelung des Bodens und bietet andererseits eine mehrfache Zugängigkeit zum Freizeit- und Erholungsbereich der Gemeinde.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht neu erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch:

PWA - Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH

Die Stromversorgung ist durch die

MEVAG - Märkische Energieversorgungs AG

sichergestellt.

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

- Straßenbauliche Maßnahmen:
Die Befestigung vorhandener und die Erschließung der neuen Wege, Wiesenweg und Zu den Birken, erfolgt ortstypisch als Pflasterung mit zum Teil getrennter Gehwegführung.
- Wasserversorgung:
Heranführen der Wasserversorgung von der Vehlefanzler Straße. Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 AZ.
- Entsorgung:
Die Ableitung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Abwasserleitung DN 200 im Bereich Wendemarker Weg. Der günstigste Anschlußpunkt ist mit der PWA GmbH in Oranienburg festzulegen.
- Energieversorgung:
Die Projektierung und Realisierung bis Hausanschluß erfolgt durch die Märkische Energieversorgungs AG. Zwei Flächen von 7,50 m x 10 m bzw. 7,50 m x 12 m sind im Baugebiet für Transformatorstationen vorgesehen.
- Wärmeversorgung
Die Festlegung des Heizmediums ist abhängig von der termingerechten Bereitstellung. Vom Vorhabenträger wird eine Einzelbeheizung mittels Erdgas favorisiert. Ansonsten erfolgt die Beheizung mittels Öl bzw. Flüssiggas.
- Fernmeldeversorgung
Der Fernmeldeanschlußpunkt für das geplante Gebiet wird mit der Deutschen Bundespost Telekom festgelegt.

Die Kosten für die Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Bärenklau vom 29.09.92 geregelt.

6. Verwirklichung

Die mit der Erschließung beauftragte GbR hat sich im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrages verpflichtet, das Vorhaben bis zum 31.12.1994 zu realisieren.

Bärenklau, den 30.10.92



Jilg
Bürgermeister

Beschreibung des Bauvorhabens

Eigenheimbau in der Gemeinde Bärenklau
vom 30.09.1992

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Bärenklau liegt am Rande großer Waldgebiete. Durch seine Lage zwischen den beiden Hauptentwicklungachsen des Kreises – Hennigsdorf/Oranienburg und Hennigsdorf/Kremmen – sowie die gute Autobahn- und Eisenbahnverbindung besitzt der Ort eine hohe Attraktivität als Wohnstandort, Erholungs- und Ausflugsort. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem PKW das Berliner Zentrum. Ausgehend von dieser Situation hat die Gemeindevertretung beschlossen, Bärenklau als Wohn- und Freizeitstandort zu entwickeln. Unter dieser Prämisse wurde in der Gemeinde über Hinzuziehung von Architekten ein Flächennutzungskonzept entwickelt, in der Gemeinde beraten und beschlossen. Auf der Grundlage dieses Dorfentwicklungsplanes wurde für den Bereich nördlich der Vehlefanzer Str. im Bereich Pumpenweg/Gartenweg der beiliegende Bebauungsplan erarbeitet.

2. Angaben zum Standort

Das Vorhabengebiet befindet sich nördlich der Vehlefanzer Str. im Bereich des Pumpen-, Wiesen- und Gartenweges sowie der Wege zu den Eichen und zu den Birken. Im Westen wird es durch die Gemarkung des Nachbarortes Vehlefanze begrenzt. Nördlich und östlich schließt sich unter Einhaltung von landwirtschaftlich genutzten Abstandsflächen (Flurstücke 5, 6 und 41, 65 bis 67 und 74 bis 76) ein nach dem Raumordnungsverfahren bestätigter Golfplatz an. Südlich verläuft die Vehlefanzer Str. als Haupteerschließungsstraße. Sie verbindet das Ortszentrum mit der Gemeinde Vehlefanze. Im Baugebiet befinden sich bereits 17 Einfamilienhäuser.

3. Art der baulichen Nutzung

Auf den Baustandort sollen 85 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche von ca. 120 m² pro Haus resultiert aus dem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Eine Unterkellerung bzw. Teilunterkellerung ist geplant. Die PKW-Stellplätze bzw. Garagen werden auf den einzelnen Wohngrundstücken angeordnet. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen lassen dies auf jeden Fall zu. Es sind Grundstücksgrößen von ca. 800 bis 1400 m² vorgesehen. Die städtebaulich-architektonische Gestaltung erfolgt unter Bezugnahme auf die örtliche Struktur und trägt gleichzeitig einem abgewogenen Verhältnis zwischen Gebäude und Grundstücksgröße Rechnung. Gleichzeitig bietet die städtebauliche Lösung gute Anbindungsbedingungen der Siedlung an den Ortskern. Die Häuser sollen einheitlich eingeschossig mit Spitzdach errichtet werden.

(s.d.a. Baugestaltungssatzung der Gemeinde vom ~~20.08.92~~) Mit ähnlichen Gebäude- und Dachformen sollen ein dorfspezifisches architektonisch lebendiges Bild erreicht werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet hat eine Fläche von ca. 14,8 ha. Abzüglich einer Erschließungsfläche für Straßen und Wege sowie der baulich oder gewerblich anderweitig genutzte Fläche von 5,5 ha verbleiben als Baulandflächen ca. 9,3 ha. Diese ist ausreichend groß, um das im Bebauungsplan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung zur Errichtung von 85 Eigenheimen mit einer

GRZ = 0,2
GFZ = 0,3

nicht zu überschreiten, dazu Zahl der Vollgeschosse : 1
Höhe über OK-Gelände : 9,5 m

Weitere Forderungen an die Gestaltung der Häuser ergeben sich aus der

"Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Gemeinde Bärenklau"

beschlossen durch die Gemeindevertretung am 20.08.92.

5. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche ist z.Z. kleingärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine offene, durchgrünte Wohnstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes gerecht und sich den vorhandenen offenen Strukturen an der Vehlefanzer Str. anpaßt. Das Straßen- und Wegesystem gewährleistet einerseits eine minimale Versiegelung des Bodens und bietet andererseits eine mehrfache Zugänglichkeit zur offenen Landschaft.

6. Erschließung

6.1. Straßenbau

Das zu schaffende Wohngebiet ist über die vorhandene mit Bitumen befestigte Vehlefanzer Str. erschlossen. Das geplante Straßennetz der Siedlung schließt an 4 Stellen an eben diese Straße an, wobei der Weg "Zu den Birken" neu trassiert wird. Die Straßen haben eine Ausbaubreite von 4,50 m bis 6,0 m. Die Befestigung erfolgt durch Kunststeinpflasterung mit dem erforderlichen Unterbau. Die Regenentwässerung wird über einseitiges Gefälle und Entwässerungsröhre gewährleistet. Die Straßen Wiesenweg, Zu den Birken und Zu den Eichen erhalten einen einseitig geführten 1,5 m breiten Gehweg. Im Pumpen- und Gartenweg erfolgt wegen der geringeren Breite die Gehwegmarkierung mit farbigen Steinen. Außerdem werden beide

Straßen als Richtungsfahrbahnen eingerichtet.
 Zu jedem Grundstück wird eine Gehwegüberfahrt realisiert.
 Durch die Trassierung der Straßen wird der Anliegerverkehr gewährleistet, Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet jedoch vermieden.

6.2. Trinkwasserversorgung

Die parallel zur Vehlefanzer Str. verlaufende Leitung NW 300 gewährleistet die stabile Versorgung des Wohngebietes. Die Verlegung auf dem Baufeld erfolgt mit PE HD-Rohr NW 90. Jedes Grundstück erhält mittels Ventilanbohrbrücke einen Hausanschluß von der Hauptleitung.
 Durch die Anordnung von Unterflurhydranten ist die Löschwasserversorgung gesichert.

6.3. Abwasserentsorgung

Die Siedlung wird über eine Freispiegelleitung NW 200 aus Steinzeugmuffenrohr entsorgt.
 Das Abwasser fließt zum zentralen Pumpenschacht an der Vehlefanzer Str./Ecke Abzweig Remonteweg und wird von hier über eine Druckleitung zu einer ca. 600 m vom Wohngebiet entfernt befindlichen Abwasseranlage mit Anschlußpunkt Klärwerk Wansdorf gepumpt.
 Betreiber der kompletten Be- und Entwässerung wird vereinbarungsgemäß die PWA.

6.4. Regenwasserentsorgung

Die Straßen werden über seitlich geführte Entwässerungsgräben mit Einleitung in vorhandene Vorfluter entsorgt.
 Das bei den Hochbauten anfallende Regenwasser wird jeweils auf den Grundstücken oberflächlich versickert.

6.5. Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt ausgehend vom 15 KV-Kabel längs der Vehlefanzer Str. durch 2 zu errichtende Kompaktstationen im Bereich des Pumpenweges und des Gartenweges.
 Die Versorgung der Einfamilienhäuser erfolgt über eben diese Stationen mittels Erdkabel über T-Muffen mit Hausanschlüssen. Die Kabel werden im Gehwegbereich verlegt. Die Trassenführung ist mit der MEVAG abgestimmt.

6.5. Wärmeversorgung

Für die Beheizung der Wohnhäuser bieten sich mehrere Möglichkeiten an. Im Rahmen des Vertrages der Gemeinde mit der EMB (Gasversorgung) ist eine zentrale Gasversorgung im Gehwegbereich möglich.
 Bis zum Anschluß der Gemeinde an die Erdgasversorgung ist eine dezentrale Versorgung mit Flüssiggas vorgesehen.
 Zum anderen ist eine Beheizung der Häuser über individuelle Ölheizungsanlagen möglich.

6.6. Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Bundespost Telekom plant für das Wohngebiet perspektivisch die ausreichende bedarfsorientierte Versorgung mit Telefon und Datenübertragung.
 Die Leitungen werden im Zusammenhang mit der übrigen Erschließung verlegt.

7. Besondere bauliche Anlagen

7.1. Spielplätze

In unmittelbarer Nähe des Baufeldes, auf dem Remontehof, befindet sich der erst kürzlich neu errichtete öffentliche Kinderspielplatz.
 Ein zweiter Spielplatz befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Kindertagesstätte am Wendemarker Weg.

7.2. Dienstleistungszentrum

An zentraler Stelle im Ort, ca. 400 m vom zu schaffenden Wohngebiet entfernt, ist ein Versorgungszentrum geplant, daß neben Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, eine Apotheke und ein Cafe aufnehmen soll.

7.3. Rettungszufahrten/Feuerwehr

Die Erreichbarkeit der Häuser mit Rettungsfahrzeugen ist über die auszubauenden Straßen jederzeit gewährleistet.
 Für die Feuerwehr stehen an der Vehlefanzer Str. und im Wohngebiet ausreichend Unterflurhydranten für die Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Bärenklau, 30.09.92

Jill
 Bürgermeister

7.4 Baugestaltungssatzung

Zum Bebauungsplan liegt folgende Baugestaltungssatzung vor. Es ist nicht bekannt, ob hierfür ein förmliches Aufstellungsverfahren durchgeführt wurde.



GEMEINDE BÄRENKLAU

SATZUNG

der Gemeinde Bärenklau
über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart
des Ortsbildes (Baugestaltungssatzung)
vom ~~20.08.1992~~.....

Aufgrund der Paragraphen 5 (1 und 2) (3) des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17.05.90 (Kommunalverfassung) sowie des § 3 (1) und (3) des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.90 (Landesbauordnung Bau O BB) hat die Gemeindevertretung Bärenklau in ihrer Sitzung vom 20.08.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das in der beiliegenden parzellenscharfen Zusammenfassung der Flurkarten der Gemarkung Bärenklau - die Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1) - ausgewiesene Teilgebiet der Gemeinde Bärenklau in der Gärtnersiedlung (Bebauungsplan Bp I/91 - Die Binnenschläge)

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind sowie für alle anderen Anlagen, an die aufgrund des vorgenannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

§ 3

Anforderungen an die bauliche Gestaltung

1. Baustoffe für Außenwände:

Es dürfen nur Gebäude errichtet werden, die außen mit orts-

üblichen Natursteinen verblendet, mit Holz in Teilbereichen ortsüblicher Weise verschalt oder glatt verputzt sind. Sichtbar zusammenhängende Betonkonstruktionen als Teile von Fassaden sowie untergeordnete Fassadenteile dürfen in Sichtbeton hergestellt werden, wenn sie der im Paragraphen 3 (2) getroffenen Festlegung hinsichtlich der Farbgebung entsprechen. Gesundheitsgefährdende Baustoffe (z. B. Asbest) dürfen nicht verwendet werden.

Bei der Auswahl der Baustoffe sind die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 24.02.82 (GVBL. S. 692) einzuhalten.

2. Putz, Schlämme und Farben:

Die außen verwendeten Baustoffe, soweit Naturstein oder Sichtbeton verwendet wird, müssen je nach den örtlichen Gegebenheiten verputzt, geschlämmt oder gestrichen werden. Für Putz wird eine leichte Putzstruktur (0,3 - 0,4 cm) mit glatter Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind modische Putzstrukturen wie Rindenputz, Wurmputz und ähnliches. Die Farbgebung darf nicht störend wirken. Sie muß sich in Material und Farbwerten dem geschichtlich gewachsenen Bild und der Umgebung anpassen. Bei denkmalwerten Bauten nach Anlage 2 sind die ursprünglichen Farben zu erhalten oder wiederherzustellen.

3. Dachform, Dachdeckung und Dachgauben:

Als Dachform für Gebäude wird das Satteldach vorgeschrieben. Die Neigung der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden. Bei denkmalwerten Bauten nach Anlage 2 sind historische Dachform und Dachdeckung beizubehalten. Die Dachneigung darf max. 45 Grad und muß mind. 30 Grad betragen.

Die Dächer sind mit Dachsteinen zu decken; die Farbe ist dem Ortsbild anzupassen und bedarf der Genehmigung. Bevorzugt werden rote, rotbraune bis dunkelbraune Farben. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/3 der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben. Die Ansichtshöhe des Dachgaubenfensters darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, in der Horizontalen gemessen, einen Abstand von mindestens 0,90 m haben. Hochrechteckige Dachflächenfenster sind in einer Größe bis zu 1,0 qm zulässig. Doppelhäuser dürfen nur einheitlich gestaltet werden (Farbe, Putz, Dacheindeckung, Einfriedung usw.).

4. Fenster und Türen:
Bei Gebäuden sind hochrechteckige bis quadratische Öffnungen vorgeschrieben; wobei die Ansichten mindestens durch Brüstung und Pfeiler in jedem Geschoß als Wandfläche erhalten bleiben müssen. Vorhandene Sprossenteilung bei Fenstern in denkmalwerten Bauten nach Anlage 2 müssen beibehalten werden. Ausgenommen hiervon sind Ausstellungsfenster in Geschäftshäusern im Erdgeschoß. Die Summe der Breiten von Öffnungen im Erdgeschoß darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten. Eloxierte, aus Kunststoff hergestellt oder kunststoffbeschichtete Fenster- und Türrahmen, -sprossen und -füllungen bedürfen der Genehmigung.
5. Einfriedungen und Stützmauern:
Zugelassen werden Holzzäune, lebende Hecken aus ortsüblichen Sträuchern (Hainbusche, Weißdorn, Liguster u.a.), Klinkelsockel und eiserne Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Historische Einfriedungen müssen in Material und Farbe erhalten bleiben.

Verblendete Betonmauern können zugelassen werden.
6. Private Freiflächen:
Alte Pflasterungen (z. B. Kopfstein- und Kieselplaster) sind als charakteristisch für das historische Ortsbild in ihrer ursprünglichen Art instandzuhalten oder zu erneuern. Gehwege und Garagenhofflächen sind zu pflastern oder zu plattieren. Betonflächen bedürfen der Genehmigung. Stellplätze im Vorgartenbereich sind unzulässig. Müllbehälter und Müllschränke sind so anzuordnen und durch Bepflanzung oder Bebauung so abzuschirmen, daß sie das äußere Erscheinungsbild der Siedlung nicht beeinträchtigen. Sichtschutzwände im Freisitz- bzw. Terrassenbereich können außerhalb des Vorgartens zugelassen werden. Die Höhe soll 1,80 m, die Gesamtfläche nicht 10 qm übersteigen.
7. Be- und Entwässerung:
Die Bewässerung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Bewässerungssystem. Das Schmutzwasser wird zentral entsorgt (Kanalisation). Oberflächenwasser versickert im Geltungsbereich auf den vorhandenen Freiflächen bzw. im einseitig geführten Straßengraben.

- 5 -

§ 4

Sachverständnis

1. Die Gemeinde Bärenklau beruft einen Bauausschuß, der die Baugenehmigungsbehörde bei der Durchführung der ihr nach dieser Satzung obliegenden Aufgaben berät. Die der Baugenehmigungsbehörde nach dem Gesetz zustehenden Entscheidungsbefugnisse werden durch diese Vorschrift nicht berührt.
2. Mitglieder des Ausschusses
Der Bauausschuß besteht aus mindestens 4 Mitgliedern der Gemeindevertretung.
Sie werden durch die Gemeindevertretung gewählt.
3. Weitere Mitglieder ohne Stimmrecht können bei Bedarf hinzugezogen werden.
4. An den Sitzungen des Ausschusses nimmt der Bürgermeister beratend teil.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen


1. Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach Paragraph 68 Abs. 1-6 der Bauordnung für das Land Brandenburg.
2. Ausnahmen von folgenden Vorschriften können durch den Ausschuß gem. Paragraph 4 der Satzung zugelassen werden, wenn dies aus technischen oder denkmalpflegerisch gestalterischen Gründen angebracht ist, und zwar:
 - a) Paragraph 3 Abs. 3 (Dachform, Dachdeckung und Dachgauben),
 - b) Paragraph 3 Abs. 8 (Werbeanlagen und Warenautomaten).

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Unberührt bleiben Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie weitergehende ortsrechtliche Vorschriften aufgrund des geltenden Straßenrechts.

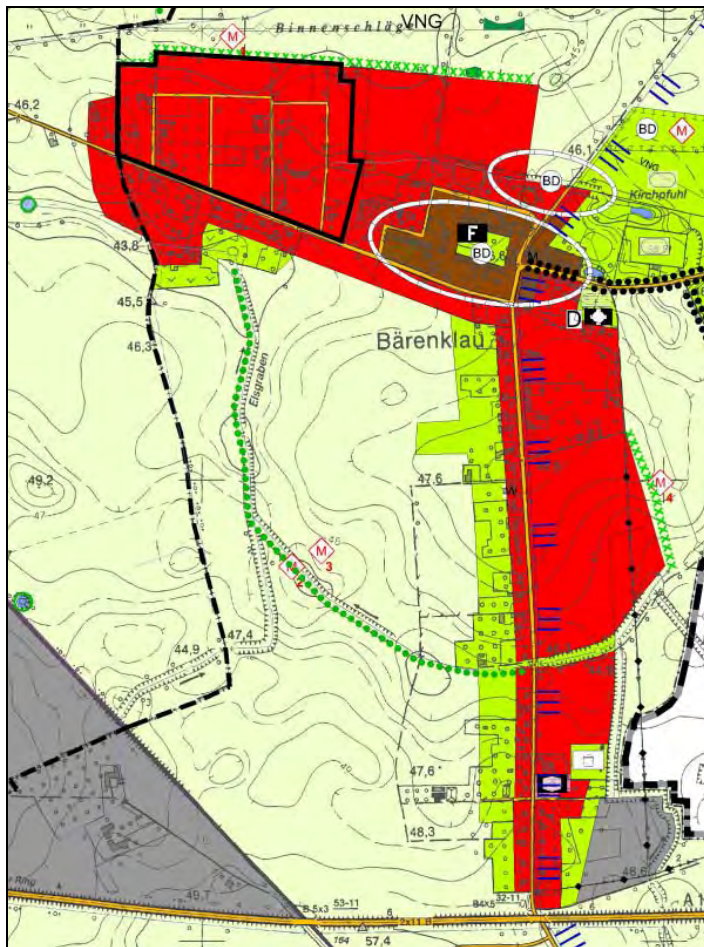
Bärenklau, 20.08.1992



 Gemeindevorsteher

8. Weitere Kommunale Planungen für das Plangebiet

8.1 Flächennutzungsplan

Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau (Planausschnitte)



Legende FNP (Auszug)

Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Öffentliche und private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Sonstige Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
- Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Spalte nebenan)
- Entwicklung linearer Strukturen (Baumreihen, Hecken)
- Ortsrandbegrenzung
- Flächen für Kompensationsmaßnahmen (gemäß Festsetzung im B-Plan)

Sonstige nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungsleitung oberirdisch - Elektroenergie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Trinkwasserschutzzone III

Sonstige Darstellungen

- Grenze des FNP-Gebietes

- Umgrenzung des Geltungsbereiches des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird im Süden durch eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Vehlfanzer Straße) begrenzt. Südlich, westlich und östlich grenzen Wohngebietsflächen an, im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Hier befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Der Ortskern Bärenklau liegt ca. 400 m südöstlich des Plangebietes. Südlich des OT Bärenklau verläuft in einem Abstand von ca. 1.400 m vom Plangebiet die Autobahn A10 (Berliner Ring).

Da das Plangebiet nach Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes ein Bestands-Wohngebiet sein wird, widerspricht die planungsrechtliche Situation, die nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht. Innerhalb des Wohngebietes befindet sich auch die Fläche eines früheren Gartenbaubetriebes, deren bisher unbebaute Bereiche einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Nach dem bisherigen Bebauungsplan war der Gartenbaubetrieb gesondert festgesetzt. Darüber hinaus ist ein weiterer kleiner Gartenbaubetrieb im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, der weiterhin wirtschaftlich tätig ist. In einem allgemeinen Wohngebiet wäre ein Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig.

8.2 Weitere verbindliche Bauleitplanung

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet des vorliegend aufzuhebenden Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer Nr. 41/2010 „Zu den Eichen“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/2010 „Zu den Eichen“ umfasst einen kleinen Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zu den Eichen, die auch im hier aufzuhebenden Bebauungsplan „Die Binnenschläge“ liegt.

Der benachbarte Bebauungsplan „Zu den Eichen“ setzt in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebauung mit entsprechender Wohnnutzung ist zwischenzeitlich bereits erfolgt. Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet des benachbarten Bebauungsplanes „Zu den Eichen“.

8.3 Stellplatzsatzung

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung). Die Satzung regelt insbesondere die Anzahl erforderlicher Stellplätze, die für eine bauliche Nutzung auf dem betreffenden Baugrundstück herzustellen sind. Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ hat hierauf keine Auswirkungen.

8.4 Baumschutzsatzung

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung). Zum Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung ist geregelt:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** und den **Geltungsbereich der Bebauungspläne** im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
 1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
 3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

Diese Baumschutzsatzung gilt bisher im Plangebiet, da es sich um den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung weiterhin, soweit es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße stellt nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich dar. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes hier nicht mehr anzuwenden sein. Zuständig für die Genehmigung von Baumfällungen und die Festlegung des erforderlichen Ausgleichs ist dann hier die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel.

9. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/91 „Die Binnenschläge“

9.1 Rechtliche Grundlagen der Beurteilung von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 07.04.2016 im Rahmen einer Anfrage bezüglich der planungsrechtlichen Einschätzung der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes I/91 mit:

*„gemäß Ihrem Schreiben vom 23.03.2016 (eingegangen am 31.03.2016) beabsichtigt die Gemeinde Oberkrämer die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes und bittet um Mitteilung, wie diese Planungsabsicht seitens der rechtlichen Bauaufsicht planungsrechtlich eingeschätzt wird.
Gegen das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes I/91 "Die Binnenschläge" bestehen planungsrechtlich keine Bedenken. Für das isolierte Aufhebungsverfahren sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselben formellen und*

materiellen Regelungen zu beachten, wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Im Ergebnis der Aufhebung entsteht ein planloser Zustand. **Künftige Vorhaben wären mit Ausnahme des Gartenbaubetriebes nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.**

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Aufhebungsverfahrens mögliche Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB mit zu prüfen sind.“

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innen- und Außenbereich regelt das BauGB auszugsweise:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(...)

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. (...)

Bei einer Beurteilung der unbebauten Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße nach §35 BauGB kämen wegen der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen nur nicht störende Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, in Betracht. Die von §35 BauGB ebenfalls erfassten Nutzungen, die wegen ihrer Störwirkungen im Außenbereich anzusiedeln sind, wären auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes auf der betreffenden Fläche weiterhin nicht zulässig.

9.2 Inhaltliche Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen und Begründung der Aufhebung

Auf der **Planzeichnung** des Bebauungsplanes I/91 (sh. unter 6.2.), sind die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen mit straßenseitigen Baulinien und im Übrigen mit Baugrenzen festgesetzt.

Mit einer Nutzungsschablone erfolgen folgende Festsetzungen:

WA	(allgemeines Wohngebiet)
I	(1 Vollgeschoss)
0,2	(Grundflächenzahl GRZ 0,2)
0,3	(Geschossflächenzahl GFZ 0,3)
E	(nur Einzelhäuser zulässig)

Ebenfalls festgesetzt sind Straßenbegrenzungslinien.

Die Grundstücke von 2 Gartenbaubetrieben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes offensichtlich bereits vorhanden waren, wurden als „Gartenbaubetrieb“ festgesetzt. Auf diesen Grundstücken sind keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf den betreffenden Grundstücken sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Darüber hinaus enthält die Planzeichnung Darstellungen der Plangrundlage (vorhandenen Gebäude, Bäume, Geländehöhe, Böschungen Straßen und vorhandene Flurstücksnummern).

Ebenfalls dargestellt sind Grundstücksgrenzen, die zu großen Teilen jedoch vermutlich geplante Grenzen waren und teilweise abweichend umgesetzt wurden.

Die Legende des Bebauungsplanes enthält darüber hinaus eine Vielzahl von Erklärungen für weitere Darstellungen, die in der Planzeichnung jedoch offensichtlich nicht verwendet wurden.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan folgende **textliche Festsetzungen**:

(1) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

(2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.

(3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.

Im Einzelnen hat die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Auswirkungen und wird wie folgt begründet:

Festsetzungen des Bebauungsplanes	Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzung
<p>WA (allgemeines Wohngebiet)</p> <p>hierzu textliche Festsetzung: <i>1) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</i></p> <p>Hinweis: §4(3) BauNVO regelt für Allgemeine Wohngebiete:</p> <p><i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden (...)</i></p> <p><i>5. Tankstellen.</i></p>	<p>Der Gebietscharakter eines Wohngebietes bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bisher entsprechend festgesetzten Flächen erhalten. Da neben den bisher festgesetzten Gartenbaubetrieben auf weitere nicht störende Gewerbe (Vertrieb, Marketing und Beratung, Garten- und Landschaftsbau, Umzugsunternehmen, siehe unter 5.1) vorhanden sind, kommt das Plangebiet auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes in den betreffenden Bereichen einem allgemeinen Wohngebiet nah. Hierin eingeschlossen ist auch die kleine Gärtnerei am Gartenweg, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wäre.</p> <p>Falls in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass für die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet nicht mehr das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO zu Grunde zu legen sein wird, sondern die Eigenart der näheren Umgebung, die in weiten Teilen des Plangebietes im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt ist, bleibt eine zweckentsprechende Nutzung der noch vorhandenen Baulücken entsprechend der Umgebungsbebauung weiterhin möglich.</p> <p>Auch bei einer Beurteilung von Vorhaben im bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wären die hier neben den Wohnnutzungen zulässigen nicht störenden gewerblichen und weiteren Nutzungen gemäß §15 BauNVO daraufhin zu prüfen gewesen, ob von ihnen eventuell gebietsuntypischen Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen. Insofern wird davon ausgegangen, dass sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes das zulässige Nutzungsspektrum des Wohngebietes für die noch vorhandenen Baulücken im Wesentlichen weiterhin zulässig bleibt.</p> <p>Teile des Plangebietes, die ausschließlich dem Wohnen dienen, könnten sich auch weiterhin in Richtung eines reinen Wohngebietes entwickeln. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Verschiebung des Gebietscharakters vom bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet hin zu einem reinen Wohngebiet entstehen. Während im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, allgemein zulässig sind, wären diese Nutzungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes ggf. nur noch eingeschränkt ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Da der Schwerpunkt der Nutzungen im Plangebiet im Wohnen liegt und diese Nutzung auch im reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ergäbe sich hieraus insofern keine erhebliche Einschränkung der zulässigen Nutzung. Die bisher erteilten Baugenehmigungen für Nichtwohnnutzungen behalten weiterhin ihre Bestandskraft, sodass bestehende Nutzungen nicht erheblich eingeschränkt werden.</p> <p>Sofern das Baugebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einer Gebietskategorie nach BauNVO (z. B. WA oder WR) eindeutig zugeordnet werden kann, hängt die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich von der konkreten Umgebungsbebauung ab. Dies ist i. d. R. in den nach §34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsgebieten der Fall.</p> <p>Vorhaben, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen, werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach §34 BauGB weiterhin zulässig sein. Insofern ergeben sich aus der Aufhebung der Festsetzung eines WA keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p> <p>Die Fläche des Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße bildet nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich. Sie ist im Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt, der im Außenbereich zulässig wäre.</p> <p>Wegen der Lage des Plangebietes außerhalb von stark frequentierten Verkehrsstrassen und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten weitgehenden Bebauung mit Wohnnutzungen ist auch ohne ausdrücklichen Ausschluss dieser</p>

	<p>Nutzung nicht mit der Ansiedlung einer Tankstelle im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Dem entsprechend ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Wegen der prägenden Bebauung im Plangebiet ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan für das Plangebiet nicht erforderlich.</p>
I (1 Vollgeschoss)	<p>Die vorhandene Bebauung im Plangebiet weist überwiegend 2 Vollgeschosse, teilweise auch 1 oder 3 Vollgeschosse auf. (Bestand siehe unter 5.1) Die Abweichung der Zahl der Vollgeschosse des heutigen baulichen Bestandes von der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes hat ihre Ursache teilweise in den zwischenzeitlich mehrfach erfolgten Änderungen der Definition des Vollgeschossbegriffes in der Brandenburgischen Bauordnung.</p> <p>In Bezug auf die Steuerung der Bauhöhe bzw. zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die Festsetzung von einem Vollgeschoss in Verbindung mit der Vollgeschossregelung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes galt, schwer handhabbar.</p> <p>Mit dem Wegfall der Festsetzung ergibt sich die zulässige Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse aus der vorhandenen Umgebungsbebauung.</p>
0,2 (Grundflächenzahl GRZ 0,2)	<p>Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl hat zur Entwicklung einer ortsüblichen Bebauungsdichte im Plangebiet geführt, die dem ländlichen Siedlungscharakter im OT Bärenklau entspricht. Mit der Aufhebung dieser Festsetzung erfolgt die Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung im Plangebiet.</p>
0,3 (Geschossflächenzahl GFZ 0,3)	<p>Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl GRZ 0,3 war bei bisheriger Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,2 und nur einem maximal zulässigen Vollgeschoss nicht erreichbar. Die Intention dieser Festsetzung war jedoch, dass sich ein Teil der Geschossfläche in einem Dachgeschoss befinden sollte, das selbst kein Vollgeschoss war.</p> <p>Mit der Aufhebung dieser Festsetzung entfällt der planerische Widerspruch, der sich bisher aus der Festsetzung von GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse ergab.</p>
E (nur Einzelhäuser zulässig)	<p>Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser vorhanden. Sie prägen den Gebietscharakter, der bei Aufhebung der betreffenden Festsetzung für die Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehen ist.</p>
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenze mit Baulinien und Baugrenzen	<p>Die Bebauung des Plangebietes, die entsprechend den bisher geltenden Bebauungsplan zu ca. 83% erfolgt ist, prägt eine straßenbegleitende Bebauung in nur einer Baureihe je Baugrundstück, die auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes als prägende Umgebungsbebauung zu Grunde zu legen wäre. Lediglich nördlich der Straße Am Wiesenweg ist die Bebauung so weit zurückgesetzt, dass eventuell die Möglichkeit bestünde, ein kleines zweites Gebäude zwischen vorhandener Bebauung und Straße anzuordnen.</p> <p>Auf den Grundstücken, die im bisher geltenden Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt sind, ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus sind zwischen den bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lücken, die in wenigen Einzelfällen ausreichend Platz auf Baugrundstücken für weitere Hauptgebäude bieten würden.</p> <p>Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes könnte eine Beurteilung der vorhandenen Baulücken innerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach §34 BauGB erfolgen. Darüber hinaus bietet sich in Einzelfällen auch die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung. Die Zulässigkeit einer generellen Bebauung in zweiter Baureihe ergibt sich für das Plangebiet jedoch nicht, da die prägende straßenbegleitende Bebauung auf nahezu allen Grundstücken im Plangebiet auch bei einer Beurteilung nach §34 BauGB dem entgegenstehen würde.</p>
Straßenbegrenzungslinien	<p>Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in einem Bebauungsplan ist im Plangebiet nicht erforderlich, da das Plangebiet durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen ist.</p>
„Gartenbaubetrieb“ (2 Teilflächen)	<p>Die bisher erfolgte Festsetzung von 2 Gartenbaubetrieben im Plangebiet ist nicht mehr erforderlich, da sie bei Aufhebung des Bebauungsplan als nicht störende Gewerbebetriebe in einem umgebenden faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähig bleiben. Bestehende Nutzungen genießen dessen ungeachtet Bestandsschutz.</p>

	<p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann für die betreffenden Grundstücke jedoch darüber hinaus auch einen Entwicklungsspielraum für andere bauliche Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes eröffnen, sofern diese nach §34 bzw. §35 BauGB zulassungsfähig sind. Dies bedarf im Einzelfall einer Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.</p>
<p>textliche Festsetzung: (2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.</p>	<p>Da eine Verortung der betreffenden Fläche fehlt, konnte nicht festgestellt werden, auf welche Fläche sich die Festsetzung genau bezieht. Ein offener Grabenabschnitt im Plangebiet befindet sich nicht in oder an der Straße Zu den Eichen sondern östlich davon auf der nördlichen Seite der Baugrundstücke, die im Süden an die Straße Zu den Pfulen grenzen.</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) regelt hierzu generell:</p> <p>§ 38 Gewässerrandstreifen (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben, 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen, 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen. (4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten: 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung. (5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.</p> <p>Diese Regelung wird für die Gewährleistung geordneter naturräumlicher Verhältnisse im Bereich des Grabens im Plangebiet als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Havel“ teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 16.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 28.03.2018 zum Entwurf der Planaufhebung: „Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt. Mit Einwendungen oder Hinweisen ist daher nicht zu rechnen.“</p>
<p>textliche Festsetzung: (3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.</p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich nicht auf einen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft. Zudem ist der Flächenbezug der Festsetzung nicht nachvollziehbar. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind für die Pflanzung von 80 Bäumen pro (angefangenen?) Hektar nicht ausreichend groß. Sollte sich die Festsetzung auf alle Baugrundstücke im Plangebiet beziehen, ist sie ebenfalls nicht umsetzbar, da die ca. 100 Grundstücke im Plangebiet sich in unterschiedlichem Eigentum befinden und nicht erkennbar ist, wer warum wieviel Bäume an welcher Stelle pflanzen soll. Deshalb hat der Wegfall dieser Festsetzung keine erheblichen</p>

	<p>Auswirkungen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich heute als durchgrüntes Wohngebiet dar. Neben Hecken sind auf nahezu allen Baugrundstücken auch Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt sind (Siehe unter 8.4) Ein Erfordernis für die bisher getroffene Festsetzung besteht auch insofern nicht.</p>
--	--

9.3 Flächenbezogene Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

An Hand der Liegenschaftskarte wurden die Flächengrößen der einzelnen Nutzungen wie folgt ermittelt:

Flächennutzung	Bebauungsplan (Größe ca. in ha)	Bestand (nach Aufhebung des Bebauungsplanes) (Größe ca. in ha)	Bilanz (Größe ca. in ha)
Wohngebietsfläche	12,552	12,967	+0,415
Gartenbaubetriebe	1,364	0,949	-0,415
Straßenverkehrsflächen	1,136	1,136	+/- 0
Wasserfläche Graben	0,024	0,024	+/- 0
Gesamtfläche Plangebiet	15,076	15,076	+/- 0

9.4. Zusammenfassung der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich des Plangebietes nach §34 BauGB (siehe unter 9.1) Hiernach muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen bzw. nach dem Charakter des vorhandenen Baugebietes zulässig sein. Wegen der prägenden Bestandsbebauung ergibt sich die Beurteilung weiterer Vorhaben im Plangebiet aus dem Charakter der Umgebungsbebauung, sodass für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Auch der bisher gesondert festgesetzte Gartenbaubetrieb am Gartenweg wäre in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die unbebaute Fläche des bisher ebenfalls gesondert festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße bildet nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich dort nach §35 BauGB. Hiernach sind Gartenbaubetriebe im Außenbereich ebenfalls zulässig.

In Bezug auf die Flächennutzungen im Plangebiet ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen, da sich die Flächengrößen der Flächennutzungen nicht ändern.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind öffentliche Gemeindestraßen und vollständig hergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat demnach auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes.

Falls in Bezug auf die **Art der baulichen Nutzung** nach Aufhebung des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass für die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet nicht mehr das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO zu Grunde zu legen sein wird, sondern die **Eigenart der näheren Umgebung**, die in weiten Teilen des Plangebietes im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt ist, bleibt eine zweckentsprechende Nutzung der noch vorhandenen Baulücken entsprechend der Umgebungsbebauung weiterhin möglich.

Auch bei einer Beurteilung von Vorhaben im bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wären die hier neben den Wohnnutzungen zulässigen nicht störenden gewerblichen und weiteren Nutzungen gemäß §15 BauNVO darauf hin zu prüfen gewesen, ob von ihnen eventuell gebietsuntypischen Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen. In sofern wird davon ausgegangen, dass sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes das zulässige Nutzungsspektrum des Wohngebietes für die noch vorhandenen Baulücken im Wesentlichen weiterhin zulässig bleibt.

Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die zwischenzeitlich aufgestellte Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Flächennutzung im Plangebiet entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer. (sh. unter 7.1) Die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §8(2) BauGB ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.05.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„5. Belange des Bereichs Landwirtschaft“

„Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 07.05.2018 zum Entwurf Aufhebung des Bebauungsplanes mit:

„7. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten“

„Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.“

Der **Landesjagdverband Brandenburg e.V.** teilte mit Stellungnahme (eMail) vom 17.04.2018 zum Entwurf Aufhebung des Bebauungsplanes mit:

„In Absprache mit unserem örtlichen Jagdverband KJV Oberhavel, bestehen keine Einwände.“

9.5 Entschädigungsansprüche

9.5.1 Rechtliche Grundlagen des Planungsschadensrechtes

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** regelt hierzu insbesondere:

„§ 39 Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

(...)

§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.*

(2) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.*

(3) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.*

(4) *Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.*

(5) *Abweichend von Absatz 3 bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.*

(6) *Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks*

nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.

(7) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 6. Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, dass eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.

(8) In den Fällen der Absätze 5 bis 7 besteht der Anspruch auf Entschädigung nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der Eigentümer hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.

(9) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.

(10) Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.

(...)

§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

(1) Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet. Erfüllt der Begünstigte seine Verpflichtung nicht, ist dem Eigentümer gegenüber auch die Gemeinde verpflichtet; der Begünstigte hat der Gemeinde Ersatz zu leisten.

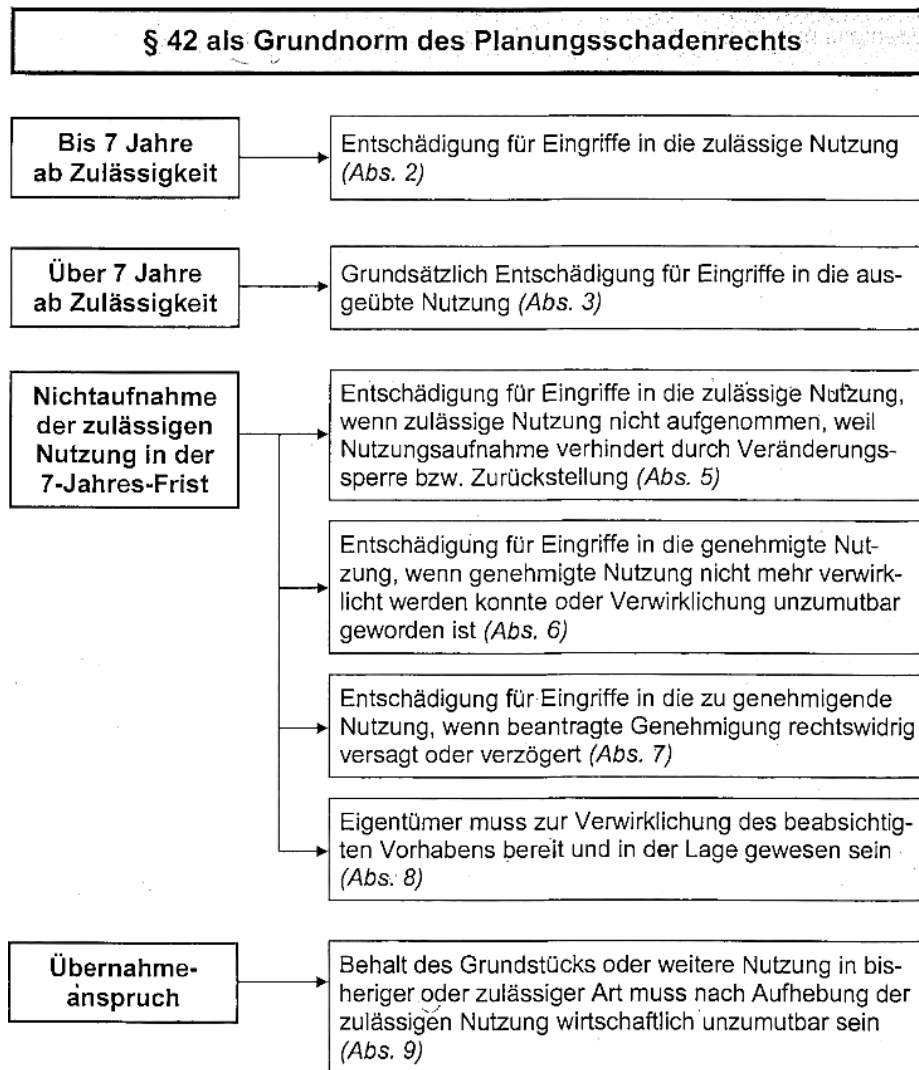
(2) Dient die Festsetzung der Beseitigung oder Minderung von Auswirkungen, die von der Nutzung eines Grundstücks ausgehen, ist der Eigentümer zur Entschädigung verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung einverstanden war. Ist der Eigentümer auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, Auswirkungen, die von der Nutzung seines Grundstücks ausgehen, zu beseitigen oder zu mindern, ist er auch ohne Einverständnis zur Entschädigung verpflichtet, soweit er durch die Festsetzung Aufwendungen erspart. Erfüllt der Eigentümer seine Verpflichtungen nicht, gilt Absatz 1 Satz 3 entsprechend. Die Gemeinde soll den Eigentümer anhören, bevor sie Festsetzungen trifft, die zu einer Entschädigung nach Satz 1 oder 2 führen können.

(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Entschädigungsleistungen in Geld sind ab Fälligkeit mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen. Ist Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks zu leisten, findet auf die Verzinsung § 99 Abs. 3 Anwendung.

(4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

(5) In der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 ist auf die Vorschriften des Absatzes 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 hinzuweisen.“

In der **Handreichung für die kommunale Praxis Der sachgerechte Bebauungsplan, Kuschnerus, vhw Dienstleistungs GmbH Verlag, Bonn, 2010** wird unter RN 397 die Systematik des Planungsschadensrechtes gemäß § 42 BauGB wie folgt vereinfacht dargestellt:



9.5.2 Entschädigungsansprüche auf Grund der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes

Entsprechend den unter 8.5.1 dargelegten rechtlichen Grundlagen des Planungsschadenrechtes ergibt sich für das vorliegende Plangebiet folgende Situation:

Der aufzuhebende Bebauungsplan „Die Binnenschläge“ ist am 25.05.1993 in Kraft getreten. (siehe unter 7.1.1) Die Frist von 7 Jahren, in der gemäß §42(2) BauGB Entschädigungsansprüche für Eingriffe in zulässige Nutzungen bestanden, ist demnach zum Zeitpunkt der hier geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes abgelaufen.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes bilden die Baugrundstücke im Plangebiet einen Innenbereich, der den Charakter eines Wohngebietes hat. Bei einer Beurteilung nach §34 BauGB ist auf den betreffenden Grundstücken weiterhin die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne eines Wohngebietes gegeben.

Die bisher als „Gartenbaubetrieb“ festgesetzte Fläche zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg, nördlich der Vehlefanzer Straße, wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Im Außenbereich sind nach §35 BauGB Gartenbaubetriebe zulässig.

Demnach bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige Nutzungen nach dessen Aufhebung wesentlich eingeschränkt sein werden.

Ein Entschädigungsanspruch für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, der sich nach Ablauf der 7-Jahres – Frist nach § 42(3) BauGB ergeben könnte, besteht nach Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht, da die Gültigkeit erteilter Baugenehmigungen hiervon nicht berührt wird. Alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen und rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft siehe im Umweltbericht.

Artenschutz

A 1 Berücksichtigung des Artenschutzes im aufzuhebenden Bebauungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aufzuhebenden Bebauungsplanes (Rechtskraft 1993) galten die heutigen Bestimmungen zur Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes in der Bauleitplanung noch nicht, sodass der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des heute geltenden §44(1) BNatSchG enthalten kann. Zu den Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft siehe auch unter U.5)

A 2 Rechtliche Anforderungen in Bezug auf den Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Es ist verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

(2) Vorbehaltlich jagd- oder fischereirechtlicher Bestimmungen ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der in Anhang V der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten aus der Natur zu entnehmen. Die Länder können Ausnahmen von Satz 1 unter den Voraussetzungen des § 45 Absatz 7 oder des Artikels 14 der Richtlinie 92/43/ EWG zulassen.

(3) Jeder darf abweichend von Absatz 1 Nummer 2 wild lebende Blumen, Gräser, Farne, Moose, Flechten, Früchte, Pilze, Tee- und Heilkräuter sowie Zweige wild lebender Pflanzen aus der Natur an Stellen, die keinem Betretungsverbot unterliegen, in geringen Mengen für den persönlichen Bedarf pfleglich entnehmen und sich aneignen.

(4) Das gewerbsmäßige Entnehmen, Be- oder Verarbeiten wild lebender Pflanzen bedarf unbeschadet der Rechte der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter der Genehmigung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Bestand der betreffenden Art am Ort der Entnahme nicht gefährdet und der Naturhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Entnahme hat pfleglich zu erfolgen. Bei der Entscheidung über Entnahmen zu Zwecken der Produktion regionalen Saatguts sind die günstigen Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

(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.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung bei den Verboten des Satzes 1 Nummer 2 und 3 für den Bereich eines Landes oder für Teile des Landes erweiterte Verbotzeiträume vorzusehen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 3 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

(6) Es ist verboten, Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen; dies gilt nicht zur Durchführung unaufschiebbarer und nur geringfügig störender Handlungen sowie für touristisch erschlossene oder stark genutzte Bereiche.

(7) Weiter gehende Schutzvorschriften insbesondere des Kapitels 4 und des Abschnitts 3 des Kapitels 5 einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen bleiben unberührt.

§ 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).

(2) Es ist ferner verboten,

1. Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten in Besitz oder Gewahrsam zu nehmen, in Besitz oder Gewahrsam zu haben oder zu be- oder verarbeiten (Besitzverbote),
2. Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten im Sinne des §7 Absatz 2 Nummer 13 Buchstabe b und c
 - a) zu verkaufen, zu kaufen, zum Verkauf oder Kauf anzubieten, zum Verkauf vorrätig zu halten oder zu befördern, zu tauschen oder entgeltlich zum Gebrauch oder zur Nutzung zu überlassen,
 - b) zu kommerziellen Zwecken zu erwerben, zur Schau zu stellen oder auf andere Weise zu verwenden (Vermarktungsverbote). Artikel 9 der Verordnung (EG) Nr. 338/97 bleibt unberührt.

(3) Die Besitz- und Vermarktungsverbote gelten auch für

1. Waren im Sinne des Anhangs der Richtlinie 83/129/EWG, die entgegen den Artikeln 1 und 3 dieser Richtlinie nach dem 30. September 1983 in die Gemeinschaft gelangt sind,
2. Tiere und Pflanzen, die durch Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 bestimmt sind.

(4) Entspricht die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung und die Verwertung der dabei gewonnenen Erzeugnisse den in § 5 Absatz 2 bis 4 dieses Gesetzes genannten Anforderungen sowie den sich aus § 17 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dem Recht der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft ergebenden Anforderungen an die gute fachliche Praxis, verstößt sie nicht gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, betroffen, gilt dies nur, soweit sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Bewirtschaftung nicht verschlechtert. Soweit dies nicht durch anderweitige Schutzmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen des Gebietsschutzes, Artenschutzprogramme, vertragliche Vereinbarungen oder gezielte Aufklärung sichergestellt ist, ordnet die zuständige Behörde gegenüber den verursachenden Land-, Forst- oder Fischwirten die erforderlichen Bewirtschaftungsvorgaben an. Befugnisse nach Landesrecht zur Anordnung oder zum Erlass entsprechender Vorgaben durch Allgemeinverfügung oder Rechtsverordnung bleiben unberührt.

(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.

(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

A 3 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

Im Plangebiet ist mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Eignung der Gärten des Siedlungsgebietes als Habitat

Die gärtnerisch angelegten Strauchpflanzungen im Plangebiet bestehen zum ganz überwiegenden Anteil nicht aus autochthonen Arten. Ihr Biotopwert ist dennoch nicht gering, da die Gehölze teils dichte als Brutplatz für Offenbrüter geeignete Gebüsche bilden, ihre Früchte als Nahrung für Vögel dienen und ihre

Blüten Nahrungshabitat für Insekten sind. Die Gärten bieten Lebens- und Regenerationsraum für Igel und Eichhörnchen.

Naturnah angelegte und gifffrei genutzte Gärten mit Kompostplätzen sind Lebensraum für Igel, Erdkröten sowie div. Käfer und Hautflügler.

Die Eignung der Gebäude und versiegelten Flächen als Habitat

Parkplatzflächen und wenig genutzte versiegelte Wege, aber auch Gebäudefassaden werden wegen ihrer Aufwärmung gern von Wärme liebenden Insekten aufgesucht und daher auch von Insekten fressenden Vögeln wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Schafstelze, Haubenlerche, Sperling gern als Nahrungshabitat genutzt.

Die Gebäude sind sofern sie Nischen und Hohlräume aufweisen als Lebensraum für Nischenbrüter und Fledermäuse geeignet.

Die Eignung des Grabens als Habitat

Der Graben auf der Nordseite der Grundstücke Zu den Pfulen könnte als Wanderungskorridor für anspruchslosere Amphibien von Bedeutung sein. Über die Gräben besteht im OT Bärenklau ein Biotopverbund, der jedoch durch mehrere Rohrdurchlässe und Straßendurchörterung gestört ist. Die den Graben begleitenden Grün- und Gehölzflächen unterstützen die Wirkung des Biotopverbundes. In ihrem Laubhumus leben Igel, Erdkröte und Ringelnatter.

Eignung des Straßenbaumbestandes als Habitat

Im Plangebiet ist nur in geringem Umfang Straßenbaumbestand vorhanden. In der Straße In den Eichen befinden sich jedoch mehrere alte Eichen, die in Höhlungen Nistplätze für höhlenbrütende Vogelarten, Sommerquartiere für Fledermäuse oder geeigneten Lebensraum für Insekten wie den Heldbock oder Eremiten bieten können.

A 4. Mögliche betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

Vögel

Die im Plangebiet in der Straße Zu den Eichen vorhandenen Eichen können als Brutplätze für Nischen- oder Höhlenbrüter geeignete Hohlräume aufweisen. Der jüngere Baumbestand im Plangebiet kommt hierfür noch nicht in Betracht.

Die vorhandenen Gartenflächen und die Gehölzflächen im Plangebiet bieten vielfältige Lebensräume für Insekten, Samen und Früchte fressende Vögel. Entsprechend den vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet und dessen engeres Umfeld als Nahrungshabitat durch folgende zumeist kulturfolgende Arten genutzt wird:

Rotkehlchen, Zaunkönig, Grünfink, Buchfink, Stieglitz, div. Laubsänger, div. Grasmücken, div. Ammern, Amsel, Singdrossel, Schwanzmeise, Elster, Nebelkrähe, Dohle, Ringeltaube, Brutplätze der offenbrütenden Arten sind im Plangebiet oder seinem engeren Umfeld möglich.

Nischen- und Höhlenbrüter, wie **Blaumeise, Kohlmeise, Haubenmeise, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, div. Spechte, Kleiber** haben im Plangebiet bei Bereitstellung künstlicher Nisthilfen in den Wohngärten geeignete Brutquartiere.

Auf Grund des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs mit Störung durch Spaziergänger, mit hohem Jagddruck durch freilaufende Katzen und Hunde und aufgrund großflächiger benachbarter besser geeigneter Flächen sind die Offenlandflächen im Plangebiet als Brutplatz bodenbrütender Vögel wie z.B. **Feldlerche, Haubenlerche, Bachstelze, Schafstelze, Fitis, Grauammer, Gartenammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan** wenig wahrscheinlich.

Amphibien, Reptilien

Der Graben, der von Ost in das Plangebiet ragt, kann als Wanderungs- und Lebensraum für Amphibien und Reptilien von Bedeutung sein. Es ist hier mit dem Vorkommen anspruchsloser Arten (Ringelnatter, Braunfrösche, Grünfrösche, Erdkröte) zu rechnen.

Für Amphibien und Reptilien ist das Plangebiet als Regenerationsort oder Winterquartier nur im Rahmen von Sekundärbiotopen geeignet (Kellerlöcher, Komposthaufen, Stein- oder Bretterstapel).

Säugetiere

Natürliche Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere von Fledermäusen könnten im Plangebiet in den Altbäumen (Eichen in der Straße Zu den Eichen) oder in Gebäuden vorhanden sein. Die relativ windgeschützte Lage der Offenlandflächen im Siedlungszusammenhang wird von Fledermäusen wahrscheinlich als Jagdgebiet genutzt.

Als Nahrungshabitat sind die Gärten für jagende Hermelin und Mauswiesel sowie für Eichhörnchen, Igel und Feldmaus von Bedeutung.

Regenerationsorte dieser Arten sind trotz des hohen Jagddrucks durch freilaufende Katzen und Hunde in den extensiv genutzten großen Gärten sowie in Hohlräumen von Nebengelassen zu erwarten.

Insekten

Der Altbaubestand in der Straße Zu den Eichen könnte dem Heldbock oder dem Eremiten geeigneten Lebensraum bieten.

A 5 Drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG auf Grund der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG, da im Ergebnis Vorhaben im Plangebiet nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind. Hierbei sind die Anforderungen an den Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei Umsetzung genehmigungsfreier Vorhaben zu berücksichtigen. Da der aufzuhebende Bebauungsplan zum Artenschutz keine Festsetzungen enthielt, war dies auch bisher bereits der Fall.

Eingriffe in den Gebäudebestand oder in den Gehölzbestand können grundsätzlich zur Tötung oder zur Zerstörung von Regenerations- oder Rückzugsbereichen geschützter Tierarten im Plangebiet führen. Hierfür sind jeweils Untersuchungen im Einzelfall erforderlich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.05.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.“

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §1(8) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen 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 Teil Bestandteil der Begründung des Bauleitplanes erarbeitet.

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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete 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 sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- 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 bis 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 soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

Der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 hat 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 Umwelrelevanz 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 durch die 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 der Aufhebung des Bebauungsplanes** auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erarbeitet.

Umweltbericht nach §2(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** des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“, OT Bärenklau, Gemeinde Oberkrämer.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer. Es wird im Süden durch eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Vehlefanzer Straße) begrenzt. Südlich, westlich und östlich grenzen Wohngebietsflächen an, im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Hier befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Bärenklau und hat eine Größe von ca. 15 ha.

Planungsziel ist die die Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“. Der vor mehr als 20 Jahren aufgestellte Bebauungsplan I/91 hat seinen Zweck erfüllt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet über einen langen Zeitraum gewährleistet. Die Festsetzungen und die Planunterlagen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen. Auf Grund der weitgehend erfolgten Bebauung ist im Plangebiet ein geordneter Siedlungsbereich entstanden, in dem die Beurteilung weiterer Bauvorhaben ohne weiteres nach §34 BauGB erfolgen kann. Eine Erneuerung des Bebauungsplanes ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier nicht erforderlich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hiervon ausgenommen ist eine bisher unbebaute Fläche, die im aufzuhebenden Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt ist. Die unbebauten Bereiche dieser Fläche, die auch bisher nicht anders baulich nutzbar sind, werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden.

Der **Bedarf an Grund und Boden** begründet sich wie folgt:

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

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

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

Die Gemeinde Oberkrämer ist eine amtsfreie Gemeinde, die zum Mittelbereich Oranienburg gehört. (Z 2.9 LEP B-B). Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit Schreiben vom 18.01.2017 mit:

„der beabsichtigten Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes stehen die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.“

Hinweise

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

(s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>).

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

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 mit:

„der beabsichtigten Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes stehen die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.“

Hinweise

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.¹

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

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ neu aufgestellt. Am 26.04.2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt.²

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

¹ s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>

² s. <http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.04.2018 mit:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 08.11.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 26.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.“

Gegen die vorliegende Planung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Die Binnenschläge“ der Gemeinde Oberkrämer OT Bärenklau bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.“

U1.b)1.2 Regionalplanung

U1.b)1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)

(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)

- dem Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26.04.2017

U1.b)1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

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

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.04.2018 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)*
- *2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017*

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Die Binnenschläge" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Januar 2018) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 15 ha großen Fläche im Nordwesten der Ortslage Bärenklau als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll ein "planloser" Zustand erreicht werden. Zukünftig sollen Vorhaben zulässig sein, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 24.10.2017). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand. (...)"

U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung

U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

U1.b)2.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen

§8(2) 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."

§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 ..."

Einschlägige Fachpläne und Verordnungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer

U1.b)2.1.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet im Süden durch eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Vehlefanzers Straße) begrenzt. Südlich, westlich und östlich grenzen Wohngebietsflächen an, im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Hier befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Der Ortskern Bärenklau liegt ca. 400 m südöstlich des Plangebietes. Südlich des OT Bärenklau verläuft in einem Abstand von ca. 1.400 m vom Plangebiet die Autobahn A10 (Berliner Ring).

Da das Plangebiet nach Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes ein Bestands-Wohngebiet sein wird, widerspricht die planungsrechtliche Situation, die nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht. Innerhalb des Wohngebietes befindet sich auch die Fläche eines früheren Gartenbaubetriebes, deren bisher unbebaute Bereiche einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Nach dem bisherigen Bebauungsplan war der Gartenbaubetrieb gesondert festgesetzt. Darüber hinaus ist ein weiterer kleiner Gartenbaubetrieb im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, der weiterhin wirtschaftlich tätig ist.

In einem allgemeinen Wohngebiet wäre ein Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer steht der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegen, da hiervon keine Ziele der Landschaftsplanung betroffen sind.

U1.b) 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

U1.b)2.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)

Einschlägige Fachpläne:

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. I/91 „Die Binnenschläge“.

U1.b)2.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Vorliegend erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. I/91 „Die Binnenschläge“, da wegen weitgehender Umsetzung der Planung das Planerfordernis entfallen ist.

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 3.1 Rechtliche Grundlagen

§1(8) BauGB

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

- §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 Einschlägige Fachpläne und Verordnungen

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

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

Übersicht zur Lage der Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes gemäß Kartendienst des LUGV, Schutzgebietsinformation mit ergänzender Darstellung des Plangebietes und dessen Abständen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet das **FFH Behrensbrück**. Es liegt ca. **5,4 km** nördlich des Plangebietes. Weitere europäische Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes sind jeweils mehr als 5km von diesem entfernt.
 Das nächstgelegene LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ befindet sich in mehr als 2,6 km Entfernung westlich des Plangebietes. Das nächstgelegene NSG „Pinnower See“ befindet sich in mehr als 6 km Entfernung östlich des Plangebietes, jenseits der autobahngleich ausgebauten B96 (neu).

U1.b) 3.3 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete 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 Schillgründe 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, Le-sesteinhaufen, 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

Das Plangebiet umfasst ein locker bebautes Siedlungsgebiet. Im Siedlungsgebiet befinden sich Gärten und auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken sind Rasen-, Garten- oder Ruderalflächen vorhanden. Auf den Baugrundstücken befinden sich Biotopflächen geringer bis mittlerer Wertigkeit. Biotopflächen, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind oder FFH-Lebensraumtypen sind hier nicht vorhanden.

Bei dem Graben, der östlich der Straße zu den Eichen beginnt und an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Nordseite der Straße zu den Pfuhen verläuft, könnte es sich um ein geschütztes Biotop nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG handeln. Wegen der Lage zwischen privaten Grundstücksflächen und dem sehr dichten Bewuchs war der Graben im Juni 2017 nicht einsehbar. Zu diesem Zeitpunkt schien der tief in das Gelände eingeschnittene Graben im Bereich nahe der Straße zu den Eichen kein Wasser zu führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Graben das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen aufnimmt, in denen eine Regenwasserkanalisation vorhanden ist. Dem entsprechend ist zumindest zeitweise von einem Wasserstand im Graben auszugehen.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft für den Graben keine Festsetzungen. Die Biotopqualität des Grabens und der Biotopschutz werden auch in der Planbegründung nicht thematisiert. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat in Bezug auf den Biotopschutz keine Auswirkungen.

U1.b) 5 Artenschutz

U1.b)5.1 Fachgesetze

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

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Es ist verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

(2) Vorbehaltlich jagd- oder fischereirechtlicher Bestimmungen ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der in Anhang V der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten aus der Natur zu entnehmen. Die Länder können Ausnahmen von Satz 1 unter den Voraussetzungen des § 45 Absatz 7 oder des Artikels 14 der Richtlinie 92/43/ EWG zulassen.

(3) Jeder darf abweichend von Absatz 1 Nummer 2 wild lebende Blumen, Gräser, Farne, Moose, Flechten, Früchte, Pilze, Tee- und Heilkräuter sowie Zweige wild lebender Pflanzen aus der Natur an Stellen, die keinem Betretungsverbot unterliegen, in geringen Mengen für den persönlichen Bedarf pfleglich entnehmen und sich aneignen.

(4) Das gewerbsmäßige Entnehmen, Be- oder Verarbeiten wild lebender Pflanzen bedarf unbeschadet der Rechte der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter der Genehmigung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Bestand der betreffenden Art am Ort der Entnahme nicht gefährdet und der Naturhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Entnahme hat pfleglich zu erfolgen. Bei der Entscheidung über Entnahmen zu Zwecken der Produktion regionalen Saatguts sind die günstigen Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

(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.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung bei den Verboten des Satzes 1 Nummer 2 und 3 für den Bereich eines Landes oder für Teile des Landes erweiterte Verbotszeiträume vorzusehen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 3 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

(6) Es ist verboten, Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen; dies gilt nicht zur Durchführung unaufschiebbarer und nur geringfügig störender Handlungen sowie für touristisch erschlossene oder stark genutzte Bereiche.

(7) Weiter gehende Schutzvorschriften insbesondere des Kapitels 4 und des Abschnitts 3 des Kapitels 5 einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen bleiben unberührt.

§ 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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aufzuhebenden Bebauungsplanes (Rechtskraft 1993) galten die heutigen Bestimmungen zur Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes in der Bauleitplanung noch nicht, sodass der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen

Verbote des heute geltenden §44(1) BNatSchG enthalten kann. Zu den Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft siehe auch nachfolgend.

U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 6.1 Fachgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu:

§ 13 BNatSchG Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 18 BNatSchG Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

(3) Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.

(4) Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt hierzu:

§1(8) BauGB

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

§1a BauGB

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) 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. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

....

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der aufzuhebende Bebauungsplan war 1993 in Kraft getreten. Ein grünordnerischer Fachbeitrag oder Grünordnungsplan wurde hierzu nicht erstellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nicht ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht wurden nicht festgesetzt.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält die nachfolgend genannten Festsetzungen, bei denen eine grünordnerische Funktion angenommen werden kann. Die Auswirkungen der Aufhebung dieser Festsetzungen auf Natur und Landschaft wird wie folgt bewertet:

Festsetzungen des Bebauungsplanes mit möglichem grünordnerischen Charakter	Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen auf Natur und Landschaft
<p>textliche Festsetzung: (2) <i>Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.</i></p>	<p>Da eine Verortung der betreffenden Fläche fehlt, konnte nicht festgestellt werden, auf welche Fläche sich die Festsetzung genau bezieht. Der Grabenabschnitt im Plangebiet befindet sich nicht in oder an der Straße Zu den Eichen sondern östlich davon auf der nördlichen Seite der Baugrundstücke, die im Süden an die Straße Zu den Pfulen grenzen. Da die Festsetzung nicht räumlich verortbar ist, bleibt deren Aufhebung ohne Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) regelt hierzu generell:</p> <p>§ 38 Gewässerrandstreifen (1) <i>Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.</i> (2) <i>Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</i> (3) <i>Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte</i> 1. <i>Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,</i> 2. <i>im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,</i> 3. <i>innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.</i> <i>Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.</i> (4) <i>Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:</i> 1. <i>die Umwandlung von Grünland in Ackerland,</i> 2. <i>das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</i> 3. <i>der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,</i> 4. <i>die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.</i> <i>Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.</i> (5) <i>Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerruffli-</i></p>

	<p><i>che Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.</i></p> <p>Diese Regelung wird für die Gewährleistung geordneter naturräumlicher Verhältnisse im Bereich des Grabens im Plangebiet als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Havel“ teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 16.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 28.03.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:</p> <p><i>„Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt. Mit Einwendungen oder Hinweisen ist daher nicht zu rechnen.“</i></p>
<p>textliche Festsetzung: (3) <i>Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.</i></p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich nicht auf einen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft. Es ist nicht erkennbar, ob sie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen sollte.</p> <p>Zudem ist der Flächenbezug der Festsetzung nicht nachvollziehbar. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind für die Pflanzung von 80 Bäumen pro (angefangenen?) Hektar nicht ausreichend groß. Sollte sich die Festsetzung auf alle Baugrundstücke im Plangebiet beziehen, ist sie ebenfalls nicht umsetzbar, da die ca. 100 Grundstücke im Plangebiet sich in unterschiedlichem Eigentum befinden und nicht erkennbar ist, wer warum wieviel Bäume an welcher Stelle pflanzen soll.</p> <p>Da die Festsetzung nicht vollziehbar ist, hat deren Wegfall keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich heute als durchgrüntes Wohngebiet dar. Neben Hecken sind auf nahezu allen Baugrundstücken auch Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt sind (Siehe unter 8.4 und nachfolgend)</p> <p>Ein Erfordernis für die bisher getroffene Festsetzung besteht auch insofern nicht.</p>

Da der Bebauungsplan keine vollziehbaren grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht enthält, hat dessen Aufhebung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen und Wege vollständig hergestellt und 83% der 101 möglichen Bauplätze im Plangebiet bebaut. (sh. Begründung unter 4.) Lediglich 17 nach Bebauungsplan mögliche Bauplätze sind noch unbebaut. Die weitere bauliche Entwicklung der Baugrundstücke im Plangebiet wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Gartenbaubetriebsfläche, nach §34 BauGB erfolgen.

Die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich des Vehlefanzer Weges wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach §35 BauGB.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gelten im Plangebiet wieder die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft für Vorhaben nach §34 und §35 BauGB.

Für die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße gelten nach Aufhebung des Bebauungsplanes für Eingriff in Natur und Landschaft die Anforderungen für den Außenbereich nach §35 BauGB.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes hier nicht mehr anzuwenden sein. Zuständig für die Genehmigung von Baumfällungen und die Festlegung des erforderlichen Ausgleichs ist dann hier die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel.

Im übrigen Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin anzuwenden (siehe Begründung unter 8.4)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit:

2. **Belange der unteren Naturschutzbehörde“**

„Gegen die o. g. Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.“

Baumschutz

Da der aufzuhebende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Baumschutz enthält, hat seine Aufhebung auf diesen Belang auch keine Auswirkungen.

In der Gemeinde Oberkrämer gilt, mit Ausnahme der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen Straßen zu den Eichen und Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße, die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit:

„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.“

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.

...

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

(...)

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt. ...

§ 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 schadlose 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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 14.11.2017 zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes:

„3. Belange der unteren Wasserbehörde“

„Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 07.05.2018 zum Entwurf Aufhebung des Bebauungsplanes mit:

„3. Belange der unteren Wasserbehörde“

„Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.“

Das Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert.

Die Straßen im Plangebiet wurden mit einer Regenwasserkanalisation hergestellt. Die Einleitung des Niederschlagswassers, welches auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfällt, erfolgt vermutlich in den Gräben, der östlich des Eichenweges beginnt und an der nördlichen Grenze der Grundstücke nördlich der Straße Zu den Pfulen verläuft.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 u. a. mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 09.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

"Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“

Der **Wasser- und Bodenverband „Havel“** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 16.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 28.03.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt. Mit Einwendungen oder Hinweisen ist daher nicht zu rechnen.“

U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten**U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne**

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

U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.05.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

„5. *Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung*

5.1 *Weiterführende Hinweise*

5.1.1 *Bodenschutz/Altlasten*

Die von der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde zu vertretenden Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit:

„6. *Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung*

6.1 *Weiterführende Hinweise*

6.1.1 *Bodenschutz/Altlasten*

Der o. g. Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.“

U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau**U1.b) 9.1 Fachgesetze 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.

U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die Anforderungen der Munitionsbergung stehen der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die unter U1.b) 9.1 gegebenen Hinweise sind grundsätzlich 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 der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 19.10.2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

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

B Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

Keine

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

Keine

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

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

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

U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf bergbauliche Belange. Die unter U1.b) 9.3 gegebenen Hinweise sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes 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)**

insbesondere

§ 7 Erhaltungspflicht, § 8 Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden, § 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen, § 10 Nachforschungen, § 11 Funde, § 12 Schatzregal, § 13 Anzeigepflicht, § 14 Auskunftspflicht und Betretungsrecht, § 15 Kennzeichnung der Denkmale, § 19 Erlaubnisverfahren, § 20 Bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben

U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Im Bereich des Plangebiets sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

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

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Wegen der intensiven baulichen Vornutzung des Plangebietes ist dies jedoch im vorliegenden Fall nicht sehr wahrscheinlich.

Nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg bestehen grundsätzlich folgende Verpflichtungen:

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

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

Die **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 11.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

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

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

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der

Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Bau ausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

U1.b) 11. Immissionsschutz

U1.b) 11.1 Fachgesetze

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
insbesondere

§ 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf Grund der Art oder Menge aller oder einzelner anfallender Abfälle die Anlagen zu bestimmen, für die die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 entsprechend gelten. Für Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, gilt die Verpflichtung des Satzes 1 nur, soweit sie auf die Verhinderung oder Beschränkung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche gerichtet ist.

(2) Weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 24 Anordnungen im Einzelfall

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen erforderlichen Anordnungen treffen. Kann das Ziel der Anordnung auch durch eine Maßnahme zum Zwecke des Arbeitsschutzes erreicht werden, soll diese angeordnet werden.

...

§ 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 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung

- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

insbesondere

§3 Immissionsschutzpflichten

(1) Jeder hat sich so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.

...

§ 8 Anforderungen an die Wärmebedarfsdeckung

...

(3) Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei KW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit ist unzulässig.

Ausnahmen können vom Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung durch Rechtsverordnung zugelassen werden, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen.

..

U1.b) 11.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält **keine Festsetzungen zum Immissionsschutz**, sodass von der Aufhebung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Regelungen betroffen sind.

Durch die zwischenzeitlich entstandene Bebauung hat das Plangebiet den **Charakter eines Wohngebietes**. Dort, wo neben den prägenden Wohnnutzungen auch andere nicht störende Nutzungen vorhanden sind (sh. unter 4.1 der Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes) ist der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entstanden.

Teile des Plangebietes, die ausschließlich dem Wohnen dienen, könnten sich auch weiterhin in Richtung eines reinen Wohngebietes entwickeln. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Verschiebung des Gebietscharakters vom bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet hin zu einem reinen Wohngebiet entstehen. Während im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, allgemein zulässig sind, wären diese Nutzungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes ggf. nur noch eingeschränkt ausnahmsweise zulässig.

Da der Schwerpunkt der Nutzungen im Plangebiet im Wohnen liegt und diese Nutzung auch im reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ergäbe sich hieraus insofern keine erhebliche Einschränkung der zulässigen Nutzung. Die bisher erteilten Baugenehmigungen für Nichtwohnnutzungen behalten weiterhin ihre Bestandskraft, sodass bestehende Nutzungen nicht erheblich eingeschränkt werden.

Sofern das Baugebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einer Gebietskategorie nach BauNVO (z. B. WA oder WR) eindeutig zugeordnet werden kann, hängt die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich von der konkreten Umgebungsbebauung ab. Dies ist i. d. R. in den nach §34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsgebieten der Fall.

Vorhaben, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen, werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach §34 BauGB weiterhin zulässig sein. Insofern ergeben sich aus der Aufhebung der Festsetzung eines WA keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Bei einer Beurteilung der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße nach §35 BauGB kämen wegen der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen nur nicht störende Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, in Betracht. Die von §35 BauGB ebenfalls erfassten Nutzungen, die wegen ihrer Störwirkungen im Außenbereich anzusiedeln sind, wären auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes auf der betreffenden Fläche weiterhin nicht zulässig.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Vehlefanzer Straße, die eine Kreisstraße ist. Durch den Verkehr auf der Vehlefanzer Straße kann Verkehrslärm verursacht werden, der sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Plangebiet auswirken kann. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 u. a. mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 09.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

"Immissionsschutz

Zur Aufhebung des o.g. 8-Planes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken."

U1.b) 12 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

U1.b) 12.1 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) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen.

U1.b) 13. Störfallrelevanz

U1.b) 13.1 Fachgesetze

Gemäß § 1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

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*

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

§ 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.

§ 3 Begriffsbestimmungen

(...)

(5) Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen,
2. Maschinen, Geräte und sonstige ortsveränderliche technische Einrichtungen sowie Fahrzeuge, soweit sie nicht der Vorschrift des § 38 unterliegen, und
3. Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder abgelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können, ausgenommen öffentliche Verkehrswege.

(5a) Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der 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 (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 2 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU angeführten Einrichtungen, Gefahren und Tätigkeiten, es sei denn, es handelt sich um eine in Artikel 2 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU genannte Einrichtung, Gefahr oder Tätigkeit.

(5b) Eine störfallrelevante Errichtung und ein Betrieb oder eine störfallrelevante Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs ist eine Errichtung und ein Betrieb einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, oder eine Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs einschließlich der Änderung eines Lagers, eines Verfahrens oder der Art oder physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben können. Eine störfallrelevante Änderung einer Anlage oder eines Betriebsbereichs liegt zudem vor, wenn eine Änderung dazu führen könnte, dass ein Betriebsbereich der unteren Klasse zu einem Betriebsbereich der oberen Klasse wird oder umgekehrt.

(5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und

einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Das Wohngebiet einschließlich des bestehenden Gartenbaubetriebes und der unbebauten Fläche eines früheren Gartenbaubetriebes im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfassen keine Nutzungen, bei denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1(6)7.) BauGB besteht.

Das Planvorhaben liegt nach Kenntnis der Gemeinde auch nicht im Einwirkungsbereich einer störfallrelevanten Errichtung oder eines störfallrelevanten Betriebes oder Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen geschaffen.

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 Bestand Schutzgut Boden

U2.a)1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

Auf Grund der **weitgehenden Bebauung und Erschließung** des Plangebietes sind die **natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überformt** und es sind **anteilige Versiegelungen** vorhanden.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geobrandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

Geologische Übersichtskarte 1:25.000

- Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fliesserden):

Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig

dominierende Bodenarten Oberboden (KA5):

- mittelsandiger Feinsand

dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):

- Sand

Retentionsflächen Überschwemmung

- überwiegend Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial (meist in holozänen Sedimenten)

Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese

- Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten

Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten

- Böden aus Sand mit Torf in holozänen Tälern

Vernässungsverhältnisse:

- überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)**Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter**

- weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter (i. Allg. ab >2m Mächtigkeit dargestellt.)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >10 - 20 m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 2: Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer Sickerwasser <10 bis 25 Jahr

Die **Hydroisohypsen im GWKL 2** liegen an der Vehlefanzer Straße bei 40 m über NHN und steigen im Norden des Plangebietes bis auf über 41m m über NHN an.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Entsprechend der Plangrundlage des aufzuhebenden Bebauungsplanes sind im Plangebiet **Geländehöhe** 45,9 m über HN an der Vehlefanzer Straße und 44,2 m über NHN im Norden des Plangebietes vorhanden.

U2.a)1.2 Bodenverunreinigungen, Altlasten

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit:

„5. *Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung*

5.1 *Weiterführende Hinweise*

5.1.1 *Bodenschutz/ Altlasten*

Die von der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde zu vertretenden Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

U2.a) 2. Bestand Schutzgut Wasser

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit:

„3. *Belange der unteren Wasserbehörde*

3.1 *Weiterführende Hinweise*

3.1.1 *Allgemein*

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.“

Das Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert.

Die Straßen im Plangebiet wurden mit einer Regenwasserkanalisation hergestellt. Die Einleitung des Niederschlagswassers, welches auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfällt, erfolgt vermutlich in den Gräben, der östlich des Eichenweges beginnt und an der nördlichen Grenze der Grundstücke nördlich der Straße zu den Pfuhlen verläuft.

U2.a) 3. Bestand Schutzgut Klima, Luft

Klimatisch ist die Gemeinde Oberkrämer dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,0°C. Die durchschnittliche Schwankung im Jahresgang beträgt 18°. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550mm. Im Mittel scheint die Sonne in Plangebiet zwischen 4,2 und 4,7 Stunden pro Tag. 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. Die Häufigkeit von Extremwetterereignissen, wie Starkregen, Temperaturextreme oder Sturm nahm im letzten Jahrzehnt insgesamt zu.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit ihrer lockeren Bebauung und starken Durchgrünung mindern die Windgeschwindigkeit und bilden verschattete Bereiche. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen wie die Austrocknung des Bodens, sonnenstrahlungsbedingte Temperaturextreme sowie starke Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht gemindert.

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsfläche mit einem ausgeglichenen Kleinklima. Die vorhandene Bebauung und Begrünung mindern die Windgeschwindigkeit und Wärmerückstrahlung. Das Plangebiet ist weder für die Kaltluftentstehung noch für den Luftaustausch von besonderer Bedeutung.

U2.a) 4. Bestand Schutzgut Biotop, Biodiversität, Biotopverbund

U2.a) 4.1 Biotop

Das Plangebiet umfasst ein locker bebautes Siedlungsgebiet. Im Siedlungsgebiet befinden sich Gärten und auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken sind Rasen-, Garten- oder Ruderalflächen vorhanden. Auf den Baugrundstücken befinden sich Biotop geringe bis mittlerer Wertigkeit. Biotop, die nach BNatSchG bzw. BbgBatSchAG geschützt sind oder FFH-Lebensraumtypen sind hier nicht vorhanden.

Bei dem Graben, der östlich der Straße zu den Eichen beginnt und an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Nordseite der Straße zu den Pfulen verläuft, könnte es sich um ein geschütztes Biotop nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschGA handeln. Wegen der Lage zwischen privaten Grundstücksflächen und dem sehr dichten Bewuchs war der Graben im Juni 2017 nicht einsehbar. Zu diesem Zeitpunkt schien der tief in das Gelände eingeschnittene Graben im Bereich nahe der Straße zu den Eichen kein Wasser zu führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Graben das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen aufnimmt, in denen eine Regenwasserkanalisation vorhanden ist. Dem entsprechend ist zumindest zeitweise von einem Wasserstand im Graben auszugehen.

U2.a) 4.2 Biotopschutz, Biodiversität

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft für den Graben keine Festsetzungen. Die Biotopqualität des Grabens und der Biotopschutz werden auch in der Planbegründung nicht thematisiert.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat in Bezug auf den Biotopschutz und die Biodiversität keine Auswirkungen.

U2.a) 4.3 Biotopverbund

Der Graben auf der Nordseite der Grundstücke zu den Pfulen ist Bestandteil eines Biotopverbundes, der im OT Bärenklau durch Gräben und Pfulen gebildet wird. Dieser Biotopverbund ist jedoch durch mehrere Rohrdurchlässe und Straßendurchörterung gestört. Die den Graben begleitenden Grün- und Gehölzflächen unterstützen die Wirkung des Biotopverbundes.

U2.a) 5. Bestand Schutzgut Flora, Baumbestand

Das Plangebiet umfasst ein durchgrüntes Wohngebiet. Neben Hecken sind auf nahezu allen Grundstücken auch Bäume vorhanden. In der Straße „Zu den Eichen“ sind als Straßenbäume einzelne alte Eichen vorhanden, die ortsbildprägend sind. Alleebaumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

U2.a) 6. Bestand Schutzgut Fauna, Artenschutz

U2.a) 6.1 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

Im Plangebiet ist mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Eignung der Gärten des Siedlungsgebietes als Habitat

Die gärtnerisch angelegten Strauchpflanzungen im Plangebiet bestehen zum ganz überwiegenden Anteil nicht aus autochthonen Arten. Ihr Biotopwert ist dennoch nicht gering, da die Gehölze teils dichte als Brutplatz für Offenbrüter geeignete Gebüsche bilden, ihre Früchte als Nahrung für Vögel dienen und ihre Blüten Nahrungshabitat für Insekten sind. Die Gärten bieten Lebens- und Regenerationsraum für Igel und Eichhörnchen.

Naturnah angelegte und giftfrei genutzte Gärten mit Kompostplätzen sind Lebensraum für Igel, Erdkröten sowie div. Käfer und Hautflügler.

Die Eignung der Gebäude und versiegelten Flächen als Habitat

Parkplatzflächen und wenig genutzte versiegelte Wege, aber auch Gebäudefassaden werden wegen ihrer Aufwärmung gern von Wärme liebenden Insekten aufgesucht und daher auch von Insekten fressenden Vögeln wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Schafstelze, Haubenlerche, Sperling gern als Nahrungshabitat genutzt.

Die Gebäude sind sofern sie Nischen und Hohlräume aufweisen als Lebensraum für Nischenbrüter und Fledermäuse geeignet.

Die Eignung des Grabens als Habitat

Der Graben auf der Nordseite der Grundstücke Zu den Pfuhlen könnte als Wanderungskorridor für anspruchslosere Amphibien von Bedeutung sein. Über die Gräben besteht im OT Bärenklau ein Biotopverbund, der jedoch durch mehrere Rohrdurchlässe und Straßendurchörterung gestört ist. Die den Graben begleitenden Grün- und Gehölzflächen unterstützen die Wirkung des Biotopverbundes. In ihrem Laubhumus leben Igel, Erdkröte und Ringelnatter.

Eignung des Straßenbaumbestandes als Habitat

Im Plangebiet ist nur in geringem Umfang Straßenbaumbestand vorhanden. In der Straße In den Eichen befinden sich jedoch mehrere alte Eichen, die in Höhlungen Nistplätze für höhlenbrütende Vogelarten, Sommerquartiere für Fledermäuse oder geeigneten Lebensraum für Insekten wie den Heldbock oder Eremiten bieten können.

U2.a) 6.2 Mögliche betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

Vögel

Die im Plangebiet in der Straße Zu den Eichen vorhandenen Eichen können als Brutplätze für Nischen- oder Höhlenbrüter geeignete Hohlräume aufweisen. Der jüngere Baumbestand im Plangebiet kommt hierfür noch nicht in Betracht.

Die vorhandenen Gartenflächen und die Gehölzflächen im Plangebiet bieten vielfältige Lebensräume für Insekten, Samen und Früchte fressende Vögel. Entsprechend den vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet und dessen engeres Umfeld als Nahrungshabitat durch folgende zumeist kulturfolgende Arten genutzt wird:

Rotkehlchen, Zaunkönig, Grünfink, Buchfink, Stieglitz, div. Laubsänger, div. Grasmücken, div. Ammern, Amsel, Singdrossel, Schwanzmeise, Elster, Nebelkrähe, Dohle, Ringeltaube, Brutplätze der offenbrütenden Arten sind im Plangebiet oder seinem engeren Umfeld möglich.

Nischen- und Höhlenbrüter, wie **Blaumeise, Kohlmeise, Haubemeise, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, div. Spechte, Kleiber** haben im Plangebiet bei Bereitstellung künstlicher Nisthilfen in den Wohngärten geeignete Brutquartiere.

Auf Grund des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs mit Störung durch Spaziergänger, mit hohem Jagddruck durch freilaufende Katzen und Hunde und aufgrund großflächiger benachbarter besser geeigneter Flächen sind die Offenlandflächen im Plangebiet als Brutplatz bodenbrütender Vögel wie z.B. **Feldlerche, Haubenlerche, Bachstelze, Schafstelze, Fitis, Grauammer, Gartenammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan** wenig wahrscheinlich.

Amphibien, Reptilien

Der Graben, der von Ost in das Plangebiet ragt, kann als Wanderungs- und Lebensraum für Amphibien und Reptilien von Bedeutung sein. Es ist hier mit dem Vorkommen anspruchsloser Arten (Ringelnatter, Braunfrösche, Grünfrösche, Erdkröte) zu rechnen.

Für Amphibien und Reptilien ist das Plangebiet als Regenerationsort oder Winterquartier nur im Rahmen von Sekundärbiotopen geeignet (Kellerlöcher, Komposthaufen, Stein- oder Bretterstapel).

Säugetiere

Natürliche Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere von Fledermäusen könnten im Plangebiet in den Altbäumen (Eichen in der Straße Zu den Eichen) oder in Gebäuden vorhanden sein. Die relativ windgeschützte Lage der Offenlandflächen im Siedlungszusammenhang wird von Fledermäusen wahrscheinlich als Jagdgebiet genutzt.

Als Nahrungshabitat sind die Gärten für jagende Hermelin und Mauswiesel sowie für Eichhörnchen, Igel und Feldmaus von Bedeutung.

Regenerationsorte dieser Arten sind trotz des hohen Jagddrucks durch freilaufende Katzen und Hunde in den extensiv genutzten großen Gärten sowie in Hohlräumen von Nebengelassen zu erwarten.

Insekten

Der Altbaumbestand in der Straße Zu den Eichen könnte dem Heldbock oder dem Eremiten geeigneten Lebensraum bieten.

U2.a) 7. Bestand Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch das im Plangebiet vorhandene durchgrünte Siedlungsgebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und zugehörigen Wohngärten geprägt. Im Plangebiet ist nur in geringem Umfang Straßenbaumbestand vorhanden. In der Straße zu den Eichen sind einzelne ortsbildprägende Eichen im Straßenraum vorhanden.

Die vorhandenen Hauptgebäude sind überwiegend zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss oft im Dachraum befindet. Auch einzelne dreigeschossige und eingeschossige Gebäude sind vorhanden. Das Plangebiet ist in offener Bauweise mit Einzelhäusern bebaut. Die Hauptgebäude haben in der Regel geneigte Dächer. Garagen und andere Nebengebäude sind auch mit Flachdächern vorhanden.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur teilweise vorhanden. Einzelne Grundstücke sind zur Straße hin mit Hecken eingefriedet.

Die Hauptgebäude sind jeweils mit Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, sodass eine Vorgartenzone frei bleibt. Garagen wurden teilweise auch unmittelbar an der Straßengrenze errichtet.

Die vorhandene Bebauung weist einen breiten Gestaltungsspielraum in Bezug auch Dach- und Fassadenfarben und -materialien auf.

U2.a) 8. Bestand Schutzgut Mensch, Immissionsschutz

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält **keine Festsetzungen zum Immissionsschutz**, sodass von der Aufhebung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Regelungen betroffen sind.

U2.a) 9. Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

U2.a) 10. 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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen. Dies würde jedoch durch den Umstand erschwert,

dass die Festsetzungen und die Planunterlagen nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen gerecht werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, Biodiversität, Biotopverbund, Flora, Fauna, Artenschutz, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Immissionsschutz) sowie Kulturgüter (Denkmale, Bodendenkmale) würde die voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet ohne die vorliegende geplante Aufhebung des Bebauungsplanes im Wesentlichen der zu erwartenden Entwicklung mit Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechen. Das bedeutet, die noch bestehenden Baulücken werden entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter des vorhandenen Wohngebietes geschlossen.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung 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

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 2. b) gehört zur *Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden, auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 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 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 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete 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 sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- 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 bis d

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

U2.b)1.1 Rechtliche Grundlagen der Beurteilung von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Ergebnis der Durchführung der Planung erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91. „Die Binnenschläge“.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 07.04.2016 im Rahmen einer Anfrage bezüglich der planungsrechtlichen Einschätzung der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes I/91 mit:

„gemäß Ihrem Schreiben vom 23.03.2016 (eingegangen am 31.03.2016) beabsichtigt die Gemeinde Oberkrämer die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes und bittet um Mitteilung, wie diese Planungsabsicht seitens der rechtlichen Bauaufsicht planungsrechtlich eingeschätzt wird.

*Gegen das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes I/91 "Die Binnenschläge" bestehen planungsrechtlich keine Bedenken. Für das isolierte Aufhebungsverfahren sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten, wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Im Ergebnis der Aufhebung entsteht ein planloser Zustand. **Künftige Vorhaben wären mit Ausnahme des Gartenbaubetriebes nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.***

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Aufhebungsverfahrens mögliche Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB mit zu prüfen sind.“

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innen- und Außenbereich regelt das BauGB auszugsweise:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
- c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(...)

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgewunden gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen.

Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. (...)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen.

Bei einer Beurteilung der unbebauten Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße nach §35 BauGB kämen wegen der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen nur nicht störende Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, in Betracht. Die von §35 BauGB ebenfalls erfassten Nutzungen, die wegen ihrer Störwirkungen im Außenbereich anzusiedeln sind, wären auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes auf der betreffenden Fläche weiterhin nicht zulässig.

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

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes I/91 (sh. Begründung unter 6.2.), sind die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen mit straßenseitigen Baulinien und im Übrigen mit Baugrenzen festgesetzt. Mit einer Nutzungsschablone erfolgen folgende Festsetzungen:

WA	(allgemeines Wohngebiet)
I	(1 Vollgeschoss)
0,2	(Grundflächenzahl GRZ 0,2)
0,3	(Geschossflächenzahl GFZ 0,3)
E	(nur Einzelhäuser zulässig)

Ebenfalls festgesetzt sind Straßenbegrenzungslinien.

Die Grundstücke von 2 Gartenbaubetrieben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes offensichtlich bereits vorhanden waren, wurden als „Gartenbaubetrieb“ festgesetzt. Auf diesen Grundstücken sind keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf den betreffenden Grundstücken sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

(1) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

(2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.

(3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich des Plangebietes nach §34 BauGB. Hiernach muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen bzw. nach dem Charakter des vorhandenen Baugebietes zulässig sein. Wegen der prägenden Bestandsbebauung ergibt sich die Beurteilung weiterer Vorhaben im Plangebiet aus dem Charakter der Umgebungsbebauung, sodass für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Auch der bisher gesondert festgesetzte Gartenbaubetrieb am Gartenweg wäre in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die unbebaute Fläche des bisher ebenfalls gesondert festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße bildet nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich dort nach §35 BauGB. Hiernach sind Gartenbaubetriebe im Außenbereich ebenfalls zulässig.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind öffentliche Gemeindestraßen und vollständig hergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat demnach auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes.

Bei Durchführung der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, in Anspruch genommen.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen, bei denen Techniken und Stoffe zum Einsatz kommen, die über das im bestehenden Siedlungsgebiet bisher Zulässige hinausgehen. Deshalb hat die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.

U2.b)2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. **Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes I / „Die Binnenschläge“ verursacht keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.** Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen und Wege vollständig hergestellt und 83% der 101 möglichen Bauplätze im Plangebiet bebaut. (sh. Begründung unter 4.) Lediglich 17 nach Bebauungsplan mögliche Bauplätze sind noch unbebaut.

Die weitere bauliche Entwicklung der Baugrundstücke im Plangebiet wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Gartenbaubetriebsfläche, nach §34 BauGB erfolgen.

Die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich des Vehlefanzer Weges wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach §35 BauGB.

Es ist davon auszugehen, dass sich der zulässige Umfang der baulichen Nutzung und somit der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich ändert.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gelten im Plangebiet wieder die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft für Vorhaben nach §34 und §35 BauGB.

Da der Bebauungsplan keine vollziehbaren grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht enthält, hat dessen Aufhebung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen.

Für die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße gelten nach Aufhebung des Bebauungsplanes für Eingriff in Natur und Landschaft die Anforderungen für den Außenbereich nach §35 BauGB.

U2.b)3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen

Grundwasser Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Das Plangebiet ist nicht Teil einer **Trinkwasserschutzzone** oder Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnung.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. **Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes I / „Die Binnenschläge“ verursacht keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser.** Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich hieraus nicht.

Das Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert.

Die Straßen im Plangebiet wurden mit einer Regenwasserkanalisation hergestellt. Die Einleitung des Niederschlagswassers, welches auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfällt, erfolgt vermutlich in den Graben, der östlich des Eichenweges beginnt und an der nördlichen Grenze der Grundstücke nördlich der Straße Zu den Pfulen verläuft.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzung:

„(2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.“

Da eine Verortung der betreffenden Fläche fehlt, konnte nicht festgestellt werden, auf welche Fläche sich die Festsetzung genau bezieht.

Der Grabenabschnitt im Plangebiet befindet sich nicht in oder an der Straße Zu den Eichen sondern östlich davon auf der nördlichen Seite der Baugrundstücke, die im Süden an die Straße Zu den Pfulen grenzen.

Da die Festsetzung nicht räumlich verortbar ist, bleibt deren Aufhebung ohne Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das **Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)** regelt hierzu generell:

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

- 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,*
- 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,*
- 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.*

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

Diese Regelung wird für die Gewährleistung geordneter naturräumlicher Verhältnisse im Bereich des Grabens im Plangebiet als ausreichend erachtet.

U2.b)4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen

U2.b)4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)**.

Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)4.2 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Die **Anfälligkeit des bestehenden Siedlungsgebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie z. B. Extremwetterereignissen, ändert sich hierdurch nicht**. Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft**.

Da der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Klimaschutz enthält, hat die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes auch diesbezüglich **keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz**. Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)5. Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen

Das Plangebiet umfasst ein locker bebautes Siedlungsgebiet. Im Siedlungsgebiet befinden sich Gärten und auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken sind Rasen-, Garten- oder Ruderalflächen vorhanden. Auf den Baugrundstücken befinden sich Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit. Biotope, die nach BNatSchG bzw. BbgBatSchAG geschützt sind oder FFH-Lebensraumtypen sind hier nicht vorhanden.

Bei dem Graben, der östlich der Straße zu den Eichen beginnt und an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Nordseite der Straße zu den Pfuhen verläuft, könnte es sich um ein geschütztes Biotop nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschGA handeln. Wegen der Lage zwischen privaten Grundstücksflächen und dem sehr dichten Bewuchs war der Graben im Juni 2017 nicht einsehbar. Zu diesem Zeitpunkt schien der tief in das Gelände eingeschnittene Graben im Bereich nahe der Straße zu den Eichen kein Wasser zu führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Graben das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen aufnimmt, in denen eine Regenwasserkanalisation vorhanden ist. Dem entsprechend ist zumindest zeitweise von einem Wasserstand im Graben auszugehen.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft für den Graben keine Festsetzungen. Die Biotopqualität des Grabens und der Biotopschutz werden auch in der Planbegründung nicht thematisiert.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat in Bezug auf den Biotopschutz und die Biodiversität keine Auswirkungen.

Der Graben auf der Nordseite der Grundstücke zu den Pfuhen ist Bestandteil eines Biotopverbundes, der im OT Bärenklau durch Gräben und Pfuhe gebildet wird. Dieser Biotopverbund ist jedoch durch mehrere Rohrdurchlässe und Straßendurchörterung gestört. Die den Graben begleitenden Grün- und Gehölzflächen unterstützen die Wirkung des Biotopverbundes.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzung:

„(2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.“

Da eine Verortung der betreffenden Fläche fehlt, konnte nicht festgestellt werden, auf welche Fläche sich die Festsetzung genau bezieht.

Der Grabenabschnitt im Plangebiet befindet sich nicht in oder an der Straße zu den Eichen sondern östlich davon auf der nördlichen Seite der Baugrundstücke, die im Süden an die Straße zu den Pfuhen grenzen.

Da die Festsetzung nicht räumlich verortbar ist, bleibt deren Aufhebung ohne Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das **Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)** regelt hierzu generell:

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

Diese Regelung wird für die Gewährleistung geordneter naturräumlicher Verhältnisse im Bereich des Grabens im Plangebiet als ausreichend erachtet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund**. Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)6. Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Baumbestand, Wechselwirkungen

Das Plangebiet umfasst ein durchgrüntes Wohngebiet. Neben Hecken sind auf nahezu allen Grundstücken auch Bäume vorhanden. In der Straße „Zu den Eichen“ sind als Straßenbäume einzelne alte Eichen vorhanden, die ortsbildprägend sind. Der Alleebaumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Baumbestand**. Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)7. Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG, da im Ergebnis Vorhaben im Plangebiet nach § 34 und §35 BauGB zu beurteilen sind. Hierbei sind die Anforderungen an den Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei Umsetzung genehmigungsfreier Vorhaben zu berücksichtigen. Da der aufzuhebende Bebauungsplan zum Artenschutz keine Festsetzungen enthielt, war dies auch bisher bereits der Fall.

Eingriffe in den Gebäudebestand oder in den Gehölzbestand können grundsätzlich zur Tötung oder zur Zerstörung von Regenerations- oder Rückzugsbereichen geschützter Tierarten im Plangebiet führen. Hierfür sind jeweils Untersuchungen im Einzelfall erforderlich.

U2.b)8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägt, die auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes entstanden ist.

Der bisherige Bebauungsplan enthält selbst keine Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen.

Die bisher im Plangebiet entstandenen baulichen Anlagen weisen eine individuelle Gestaltung auf. Auf Grund der verhältnismäßig geringen ortsüblichen Baukörpergrößen und dem hohen Grünanteil im Plangebiet wird hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich gestört.

Auch gemäß §34 BauGB, der nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet regeln würde, darf „das Ortsbild ... nicht beeinträchtigt werden.“ Unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes im Plangebiet wird hiermit eine entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes gewährleistet.

Für die Gestaltung baulicher Anlagen regelt die **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**:

„§ 9 Gestaltung

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“

Für den Schutz und die weitere Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet werden die geltenden rechtlichen Regelungen des BauGB und der BbgBO als ausreichend erachtet, um auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insofern hat die Aufhebung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**.

U2.b)9. Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U2.b)9.1 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet das **FFH Behrensbrück**. Es liegt ca. **5,4 km** nördlich des Plangebietes. Weitere europäische Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes sind jeweils mehr als 5km von diesem entfernt.

Auf Grund der im Wesentlichen unveränderten Nutzungen im Plangebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes sowie auf Grund des großen Abstandes zu den betreffenden Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes haben wird.

U2.b)9.2 Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**.

Das nächstgelegene LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ befindet sich in mehr als 2,6 km Entfernung westlich des Plangebietes. Das nächstgelegene NSG „Pinnower See“ befindet sich in mehr als 6 km Entfernung östlich des Plangebietes, jenseits der autobahngleich ausgebauten B96 (neu).

Auf Grund der im Wesentlichen unveränderten Nutzungen im Plangebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes sowie auf Grund des großen Abstandes zu den betreffenden Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen** auf diese Schutzgebiete haben wird.

U2.b)10. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

U2.b)10.1 Altlasten

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.

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes hat **keine Auswirkungen auf die Altlastensituation** im Plangebiet

U2.b)10.2 Munitionsbergung

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über Kampfmittelbelastungen im Plangebiet vor. Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes hat **keine Auswirkungen auf die Kampfmittelsituation** im Plangebiet.

U2.b)10.3 Immissionsschutz

U2.b)10.3.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**.

U2.b)10.3.2 Lärmschutz

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält **keine Festsetzungen zum Immissionsschutz**, sodass von der Aufhebung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Regelungen betroffen sind.

Durch die zwischenzeitlich entstandene Bebauung hat das Plangebiet den **Charakter eines Wohngebietes**. Dort, wo neben den prägenden Wohnnutzungen auch andere nicht störende Nutzungen vorhanden sind (sh. unter 4.1) ist der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entstanden.

Teile des Plangebietes, die ausschließlich dem Wohnen dienen, könnten sich auch weiterhin in Richtung eines reinen Wohngebietes entwickeln. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Verschiebung des Gebietscharakters vom bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet hin zu einem reinen Wohngebiet entstehen. Während im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, allgemein zulässig sind, wären diese Nutzungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes ggf. nur noch eingeschränkt ausnahmsweise zulässig.

Da der Schwerpunkt der Nutzungen im Plangebiet im Wohnen liegt und diese Nutzung auch im reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ergäbe sich hieraus insofern keine erhebliche Einschränkung der zulässigen Nutzung. Die bisher erteilten Baugenehmigungen für Nichtwohnnutzungen behalten weiterhin ihre Bestandskraft, sodass bestehende Nutzungen nicht erheblich eingeschränkt werden.

Sofern das Baugebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einer Gebietskategorie nach BauNVO (z. B. WA oder WR) eindeutig zugeordnet werden kann, hängt die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich von der konkreten Umgebungsbebauung ab. Dies ist i. d. R. in den nach §34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsgebieten der Fall.

Vorhaben, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen, werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach §34 BauGB weiterhin zulässig sein. Insofern ergeben sich aus der Aufhebung der Festsetzung eines WA keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Bei einer Beurteilung der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße nach §35 BauGB kämen wegen der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen nur nicht störende Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, in Betracht. Die von §35 BauGB ebenfalls erfassten Nutzungen, die wegen ihrer Störwirkungen im Außenbereich anzusiedeln sind, wären auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes auf der betreffenden Fläche weiterhin nicht zulässig.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Vehlefanzer Straße, die eine Kreisstraße ist. Durch den Verkehr auf der Vehlefanzer Straße kann Verkehrslärm verursacht werden, der sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Plangebiet auswirken kann. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 07.11.2017 u. a. mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 09.04.2018 zum Entwurf der Planaufhebung:

"Immissionsschutz

Zur Aufhebung des o.g. B-Planes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken."

U2.b)11. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind bisher keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt. Beim Auffinden bisher unbekannter Bodendenkmale sind die Anforderungen des BbgDSchG zu beachten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf mögliche Bodendenkmale im Plangebiet**. Wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich nicht.

U2.b)12. 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)

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Insofern ergeben sich auch keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

U2.b)13. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft nicht in erheblichem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Deshalb hat die Aufhebung **keine erheblichen Auswirkungen auf Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**.

Im Plangebiet fallen nach Aufhebung des Bebauungsplanes, ebenso wie bisher, siedlungstypische Abfälle an, die durch den Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger entsprechend den geltenden rechtlichen Bestimmungen entsorgt werden.

U2.b)14. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind, ebenso wie bisher, im bestehenden Wohngebiet keine Nutzungen zulässig, die **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)** verursachen. Das Plangebiet ist nach Kenntnis der Gemeinde auch keinen solchen Nutzungen ausgesetzt.

Deshalb hat die Aufhebung des Bebauungsplanes diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen.

U2.b)15. 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

Die Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“ erzeugt keine kumulierenden Wirkungen.

U2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die 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

Der aufzuhebende Bebauungsplan war 1993 in Kraft getreten. Ein grünordnerischer Fachbeitrag oder Grünordnungsplan wurde hierzu nicht erstellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nicht ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht wurden nicht festgesetzt.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält die nachfolgend genannten Festsetzungen, bei denen eine grünordnerische Funktion angenommen werden kann. Die Auswirkungen der Aufhebung dieser Festsetzungen auf Natur und Landschaft wird wie folgt bewertet:

Festsetzungen des Bebauungsplanes mit möglichem grünordnerischen Charakter	Auswirkungen der Aufhebung der Festsetzungen auf Natur und Landschaft
<p>textliche Festsetzung: (2) <i>Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist entlang des Grabens (Weg Zu den Eichen) eine 10,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Stellflächen freizuhalten.</i></p>	<p>Da eine Verortung der betreffenden Fläche fehlt, konnte nicht festgestellt werden, auf welche Fläche sich die Festsetzung genau bezieht. Der Grabenabschnitt im Plangebiet befindet sich nicht in oder an der Straße Zu den Eichen sondern östlich davon auf der nördlichen Seite der Baugrundstücke, die im Süden an die Straße Zu den Pfulen grenzen. Da die Festsetzung nicht räumlich verortbar ist, bleibt deren Aufhebung ohne Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) regelt hierzu generell:</p> <p>§ 38 Gewässerrandstreifen (1) <i>Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.</i> (2) <i>Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</i> (3) <i>Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte</i> 1. <i>Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,</i> 2. <i>im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,</i> 3. <i>innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.</i> <i>Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.</i> (4) <i>Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:</i> 1. <i>die Umwandlung von Grünland in Ackerland,</i> 2. <i>das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanspflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</i> 3. <i>der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,</i> 4. <i>die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.</i> <i>Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.</i> (5) <i>Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.</i></p> <p>Diese Regelung wird für die Gewährleistung geordneter naturräumlicher Verhältnisse im Bereich des Grabens im Plangebiet als ausreichend erachtet.</p>
<p>textliche Festsetzung: (3) <i>Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind pro ha 80 Bäume zu pflanzen.</i></p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich nicht auf einen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft. Es ist nicht erkennbar, ob sie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen sollte. Zudem ist der Flächenbezug der Festsetzung nicht nachvollziehbar. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind für die Pflanzung von 80 Bäumen pro (angefangenen?) Hektar nicht ausreichend groß. Sollte sich die Festsetzung auf alle Baugrundstücke im Plangebiet beziehen, ist sie ebenfalls nicht umsetzbar, da die ca. 100 Grundstücke im Plangebiet sich in unterschiedlichem Eigentum be-</p>

	<p>finden und nicht erkennbar ist, wer warum wieviel Bäume an welcher Stelle pflanzen soll. Da die Festsetzung nicht vollziehbar ist, hat deren Wegfall keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich heute als durchgrüntes Wohngebiet dar. Neben Hecken sind auf nahezu allen Baugrundstücken auch Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt sind (Siehe unter 8.4 und nachfolgend) Ein Erfordernis für die bisher getroffene Festsetzung besteht auch insofern nicht.</p>
--	--

Da der Bebauungsplan keine vollziehbaren grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht enthält, hat dessen Aufhebung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen und Wege vollständig hergestellt und 83% der 101 möglichen Bauplätze im Plangebiet bebaut. (sh. Begründung unter 4.) Lediglich 17 nach Bebauungsplan mögliche Bauplätze sind noch unbebaut. Die weitere bauliche Entwicklung der Baugrundstücke im Plangebiet wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Gartenbaubetriebsfläche, nach §34 BauGB erfolgen.

Die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich des Vehlefanzer Weges wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach §35 BauGB.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gelten im Plangebiet wieder die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft für Vorhaben nach §34 und §35 BauGB.

Für die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße gelten nach Aufhebung des Bebauungsplanes für Eingriff in Natur und Landschaft die Anforderungen für den Außenbereich nach §35 BauGB.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes hier nicht mehr anzuwenden sein. Zuständig für die Genehmigung von Baumfällungen und die Festlegung des erforderlichen Ausgleichs ist dann hier die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel.

Im übrigen Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin anzuwenden

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Planungsanzeige der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Binnenschläge“ mit:

2. **Belange der unteren Naturschutzbehörde**

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Allgemein

Gegen die o. g. Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit:

„3. **Belange der unteren Naturschutzbehörde**

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.“

Baumschutz

Da der aufzuhebende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Baumschutz enthält, hat seine Aufhebung auf diesen Belang auch keine Auswirkungen.

In der Gemeinde Oberkrämer gilt, mit Ausnahme der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen Straßen Zu den Eichen und Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße, die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**.

U2.c)2. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG, da im Ergebnis Vorhaben im Plangebiet nach §34 und §35 BauGB zu beurteilen sind. Hierbei sind die Anforderungen an den Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei Umsetzung genehmigungsfreier Vorhaben zu berücksichtigen. Da der aufzuhebende Bebauungsplan zum Artenschutz keine Festsetzungen enthielt, war dies auch bisher bereits der Fall.

Eingriffe in den Gebäudebestand oder in den Gehölzbestand können grundsätzlich zur Tötung oder zur Zerstörung von Regenerations- oder Rückzugsbereichen geschützter Tierarten im Plangebiet führen. Hierfür sind jeweils Untersuchungen im Einzelfall erforderlich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes vom Juni 2017 mit Schreiben vom 14.11.2017 mit:

„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.“

U2.c)3. Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen und zum Immissionsschutz

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält **keine Festsetzungen zum Immissionsschutz**, sodass von der Aufhebung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Regelungen betroffen sind.

Durch die zwischenzeitlich entstandene Bebauung hat das Plangebiet den **Charakter eines Wohngebietes**. Dort, wo neben den prägenden Wohnnutzungen auch andere nicht störende Nutzungen vorhanden sind (sh. unter 4.1 der Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes) ist der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entstanden.

Teile des Plangebietes, die ausschließlich dem Wohnen dienen, könnten sich auch weiterhin in Richtung eines reinen Wohngebietes entwickeln. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Verschiebung des Gebietscharakters vom bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet hin zu einem reinen Wohngebiet entstehen. Während im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, allgemein zulässig sind, wären diese Nutzungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes ggf. nur noch eingeschränkt ausnahmsweise zulässig.

Da der Schwerpunkt der Nutzungen im Plangebiet im Wohnen liegt und diese Nutzung auch im reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ergäbe sich hieraus insofern keine erhebliche Einschränkung der zulässigen Nutzung. Die bisher erteilten Baugenehmigungen für Nichtwohnnutzungen behalten weiterhin ihre Bestandskraft, sodass bestehende Nutzungen nicht erheblich eingeschränkt werden.

Sofern das Baugebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einer Gebietskategorie nach BauNVO (z. B. WA oder WR) eindeutig zugeordnet werden kann, hängt die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich von der konkreten Umgebungsbebauung ab. Dies ist i. d. R. in den nach §34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsgebieten der Fall.

Vorhaben, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen, werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach §34 BauGB weiterhin zulässig sein. Insofern ergeben sich aus der Aufhebung der Festsetzung eines WA keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Bei einer Beurteilung der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße nach §35 BauGB kämen wegen der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen nur nicht störende Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, in Betracht. Die von §35 BauGB ebenfalls erfassten Nutzungen, die wegen ihrer Störwirkungen im Außenbereich anzusiedeln sind, wären auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes auf der betreffenden Fläche weiterhin nicht zulässig.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Vehlefanzer Straße, die eine Kreisstraße ist. Durch den Verkehr auf der Vehlefanzer Straße kann Verkehrslärm verursacht werden, der sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Plangebiet auswirken kann. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen.

U2.c)4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz

Da der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Klimaschutz enthält, hat die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

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

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

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

U2.c)5. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Klärwerk aufbereitet. Die im Plangebiet anfallenden siedlungstypischen Abfälle werden durch den Landkreis Oberhavel als zuständigem Entsorgungsträger ordnungsgemäß entsorgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern keine Auswirkungen.

U2.c)6. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität und steht dem Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

U2.c)7. Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Bedarf an Überwachungsmaßnahmen, der über die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgeht.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

U2.d)1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes

Zur vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes I /91 „Die Binnenschläge“ bestehen grundsätzlich folgende Alternativen:

- Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes
- Änderung des bestehenden Bebauungsplanes
- Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Plangebiet

Diese Alternativen wurden aus folgenden Gründen nicht gewählt:

Der vor mehr als 20 Jahren aufgestellte Bebauungsplan I/91 hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet über einen langen Zeitraum gewährleistet. Die Festsetzungen und die Planunterlagen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen. Aus diesem Grund wurde die Alternative der Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes nicht gewählt. Auch für eine Planänderung bietet der bestehende Bebauungsplan keine rechtssichere Grundlage. Aus diesem Grund wurde auch die Alternative einer Planänderung nicht gewählt.

Auf Grund der weitgehend erfolgten Bebauung ist im Plangebiet ein geordneter Siedlungsbereich entstanden, in dem die Beurteilung weiterer Bauvorhaben ohne weiteres nach §34 BauGB erfolgen kann.

Ein Planerfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht insofern nicht. Aus diesem Grund wurde die Alternative der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht gewählt.

U2.d)2. Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Der aufzuhebende Bebauungsplan wurde bereits im Wesentlichen realisiert. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich des Plangebietes nach §34 BauGB. Hiernach muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen bzw. nach dem Charakter des vorhandenen Baugebietes zulässig sein. Wegen der prägenden Bestandsbebauung ergibt sich die Beurteilung weiterer Vorhaben im Plangebiet aus dem Charakter der Umgebungsbebauung, sodass für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Auch der bisher gesondert festgesetzte Gartenbaubetrieb am Gartenweg wäre in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die unbebaute Fläche des bisher ebenfalls gesondert festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße bildet nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich dort nach §35 BauGB. Hiernach sind Gartenbaubetriebe im Außenbereich ebenfalls zulässig.

Das bestehende Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind öffentliche Gemeindestraßen und vollständig hergestellt, sodass die Erschließung im Plangebiet gesichert ist.

Ein Planerfordernis besteht für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet einschließlich der Sicherung der Erschließung nicht. Aus diesem Grund wurde die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes als Planungsalternative gewählt.

U2.e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB 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

Gemäß § 1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

...

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

Für das vorhandene Wohngebiet im Plangebiet einschließlich des vorhandenen Gartenbaubetriebes bestehend keine Anhaltspunkte dafür, dass es schweren Unfällen oder Katastrophen auf Grund gefährdender umgebender Nutzungen ausgesetzt sein könnte oder diese durch zulässige Nutzungen im Gebiet verursacht werden könnten. Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich insofern auch keine möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben § 1(6)7. a bis d und i BauGB.

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 allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden

- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig GbR 2017
- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2017, LUMIX Panasonic DMC-FZ62

U3.a)2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen, die für die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“ relevant sind, traten keine Schwierigkeiten auf.

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Bedarf an Überwachungsmaßnahmen, der über die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgeht.

U.3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das **Plangebiet** des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“, OT Bärenklau, Gemeinde Oberkrämer.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer. Es wird im Süden durch eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Vehlefanzer Straße) begrenzt. Südlich, westlich und östlich grenzen Wohngebietsflächen an, im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Hier befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Bärenklau und hat eine Größe von ca. 15 ha.

Planungsziel ist die die Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge. Der vor mehr als 20 Jahren aufgestellte Bebauungsplan I/91 hat seinen Zweck erfüllt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet über einen langen Zeitraum gewährleistet. Die Festsetzungen und die Planunterlagen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen. Auf Grund der weitgehend erfolgten Bebauung ist im Plangebiet ein geordneter Siedlungsbereich entstanden, in dem die Beurteilung weiterer Bauvorhaben ohne weiteres nach §34 BauGB erfolgen kann. Eine Erneuerung des Bebauungsplanes ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier nicht erforderlich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hiervon ausgenommen ist eine bisher unbebaute Fläche, die im aufzuhebenden Bebauungsplan als Gartenbaubetrieb festgesetzt ist. Die unbebauten Bereiche dieser Fläche, die auch bisher nicht anders baulich nutzbar sind, werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden.

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

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

Auf Grund der im Wesentlichen unveränderten Nutzungen im Plangebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes sowie auf Grund des großen Abstandes zu den betreffenden Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten** oder Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht haben wird.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen und Wege vollständig hergestellt und 83% der 101 möglichen Bauplätze im Plangebiet bebaut. Lediglich 17 nach Bebauungsplan mögliche Bauplätze sind noch unbebaut.

Die weitere bauliche Entwicklung der Baugrundstücke im Plangebiet wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Gartenbaubetriebsfläche, nach §34 BauGB erfolgen.

Die bisher unbebaute Fläche des bisher festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße Zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich des Vehlefanzer Weges wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich bilden. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach §35 BauGB.

Es ist davon auszugehen, dass sich der zulässige Umfang der baulichen Nutzung und somit der zulässige Eingriff in das Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima / Luft, Biotope, Bio-

diversität, Orts- und Landschaftsbild und Mensch (Immissionsschutz) durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich ändert.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gelten im Plangebiet wieder die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf **Eingriffe in Natur und Landschaft** für Vorhaben nach §§34 und 35 BauGB.

Da der aufzuhebende Bebauungsplan keine vollziehbaren grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht enthält, hat dessen Aufhebung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen.

Da der aufzuhebende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Baumschutz enthält, hat seine Aufhebung auf diesen Belang auch keine Auswirkungen. In der Gemeinde Oberkrämer gilt, mit Ausnahme der bisher als Gartenbaubetrieb festgesetzten Fläche zwischen Straßen zu den Eichen und Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße, die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**.

Das Plangebiet ist nicht Teil einer **Trinkwasserschutzzone**. (Schutzgut Wasser).

Im Plangebiet sind keine **Denkmale** vorhanden oder **Bodendenkmale** bekannt. (Schutzgut Sachgüter)

Im Plangebiet fallen nach Aufhebung des Bebauungsplanes, ebenso wie bisher, siedlungstypische **Abfälle** an, die durch den Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger entsprechend den geltenden rechtlichen Bestimmungen entsorgt werden.

Das Wohngebiet einschließlich des bestehenden Gartenbaubetriebes und der unbebauten Fläche eines früheren Gartenbaubetriebes im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfassen keine Nutzungen, bei denen die Gefahr schwerer **Unfälle** oder **Katastrophen** im Sinne des § 1(6)7.j) BauGB besteht.

Das Planvorhaben liegt nach Kenntnis der Gemeinde auch nicht im Einwirkungsbereich einer **störfallrelevanten Errichtung** oder eines **störfallrelevanten Betriebes** oder Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen mit Anfälligkeit für **schwere Unfälle** oder **Katastrophen** geschaffen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die geltenden gesetzlichen Regelungen zu den einzelnen Umweltbelangen weiterhin anzuwenden. Dies betrifft insbesondere folgende Belange:

- Artenschutz (Schutzgut Fauna)
- Baumschutzsatzung (Schutzgut Flora)
- Ausgleich nach dem Naturschutzrecht auf der unbebauten Fläche der bisher als Gärtnerei festgesetzten Fläche zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild)
- Immissionsschutz, Verkehrslärm Vehlefanzer Straße (Schutzgut Mensch)
- Bodendenkmalschutz beim Auffinden bisher unbekannter Bodendenkmale (Schutzgut Mensch)
- Munitionsbergung (Schutzgut Mensch)
- Bodenschutz, (Schutzgut Boden)
- Grundwasserschutz (Schutzgut Wasser)
- Klimaschutz / Energieeinsparung (Schutzgut Klima)

Zu diesen Belangen enthielt der aufzuhebende Bebauungsplan keine Regelungen, sodass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes hierauf nicht auswirkt.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Bedarf an **Überwachungsmaßnahmen**, der über die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgeht.

Zur vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes I /91 „Die Binnenschläge“ bestehen grundsätzlich folgende **Alternativen**:

- Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes
- Änderung des bestehenden Bebauungsplanes
- Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Plangebiet

Diese Alternativen wurden aus folgenden Gründen nicht gewählt:

Der vor mehr als 20 Jahren aufgestellte Bebauungsplan I/91 hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet über einen langen Zeitraum gewährleistet. Die Festsetzungen und die Planunterlagen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen inhaltlichen und formalen Anforderungen. Aus diesem Grund wurde die Alternative der Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes nicht gewählt. Auch

für eine Planänderung bietet der bestehende Bebauungsplan keine rechtssichere Grundlage. Aus diesem Grund wurde auch die Alternative einer Planänderung nicht gewählt.

Auf Grund der weitgehend erfolgten Bebauung ist im Plangebiet ein geordneter Siedlungsbereich entstanden, in dem die Beurteilung weiterer Bauvorhaben ohne weiteres nach §34 BauGB erfolgen kann. Ein Planerfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht insofern nicht. Aus diesem Grund wurde die Alternative der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht gewählt.

Der aufzuhebende Bebauungsplan wurde bereits im Wesentlichen realisiert. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich des Plangebietes nach §34 BauGB. Hiernach muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen bzw. nach dem Charakter des vorhandenen Baugebietes zulässig sein. Wegen der prägenden Bestandsbebauung ergibt sich die Beurteilung weiterer Vorhaben im Plangebiet aus dem Charakter der Umgebungsbebauung, sodass für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Auch der bisher gesondert festgesetzte Gartenbaubetrieb am Gartenweg wäre in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die unbebaute Fläche des bisher ebenfalls gesondert festgesetzten Gartenbaubetriebes zwischen der Straße zu den Birken und dem Pumpenweg nördlich der Vehlefanzer Straße bildet nach Aufhebung des Bebauungsplanes einen Außenbereich im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich dort nach §35 BauGB. Hiernach sind Gartenbaubetriebe im Außenbereich ebenfalls zulässig.

Das bestehende Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind öffentliche Gemeindestraßen und vollständig hergestellt, sodass die Erschließung im Plangebiet gesichert ist.

Ein Planerfordernis besteht für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet einschließlich der Sicherung der Erschließung nicht. Aus diesem Grund wurde die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes als Planungsalternative gewählt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen, die für die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes I / 91 „Die Binnenschläge“ relevant sind, traten keine Schwierigkeiten auf.

U.3d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)
- 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
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05.

März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)

(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)

- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26.04.2017
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ Vom 07. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
- Jagdgesetz für das Land Brandenburg (BbgJagdG) vom 9. Oktober 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 14], S.250) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33])
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)

Weitere Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Planverfasser:
Juli 2018

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes, Quellen

Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl./99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl./09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl./14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26.04.2017
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)