

Begründung zum

Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 11. April 2002 mit Beschluss-Nr. 66/2002 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Nachfrage von Baugrundstücken in diesem Bereich, der im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzw als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Für die bereits teilweise mit freistehenden Wohngebäuden bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bauungsplanes sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel ist es hierbei, dass die sehr tiefen und großen Baugrundstücke die Möglichkeit erhalten, in zweiter Reihe eine Bebauung zu realisieren. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bauungsplanes erforderlich.

Der Textbebauungsplan ist ein sachgerechtes Planungsinstrument, der die Umsetzung des Planinhalts regelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nörd-östlich der Neuen Luchstraße, süd-östlich der Veltener Straße und süd-westlich der Hennigsdorfer Straße. Die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke im Bereich Hennigsdorfer Straße und Neue Luchstraße sind nicht im Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/8, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 118/4, 443 sowie vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 in der Flur 10 (siehe Übersichtsplan). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,04 ha.

Das Plangebiet ist im Bereich der Veltener Straße mit Einfamilienhäusern und Nebenglass bebaut.

Die derzeitige maßgebliche Bebauungstiefe beträgt 50 m von der Veltener Straße.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die Veltener Straße.

Die Flächennutzung des nicht bebauten Bereiches sind Gärten bzw. mehrjährige Gartenbrachen mit Obstgehölzen.

Planungsrechtliche Situation

Der Straßenrandbereich an der Veltener Straße, der Neuen Luchstraße und der Hennigsdorfer Straße ist mit Wohnhäusern und Nebenglass bebaut. Der nicht bebaute Bereich des Bauungsplanes ist derzeit als Außenbereich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzw ist am 21.12.2001 in Kraft getreten.

Der Textbebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist der dargestellte Siedlungsbereich als Fläche W 5 gekennzeichnet.

Innerhalb dieses Bereiches sollen die Freiflächen, die derzeit überwiegend brach liegen, und die aufgrund der teilweise enormen Größe, durch die Grundstückseigentümer nicht hat mehr genutzt werden, wohnbaulich erschlossen werden.

Bei der Erschließung sind Einzelhäuser zu realisieren. Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

Bei der Realisierung des Bauungsplanes unter Einhaltung der Festsetzungen ist die Errichtung von zusätzlich ca. 25 Einfamilienhäusern möglich. 17 Wohnhäuser sind bereits jetzt vorhanden.

Durch diese Nachverdichtung der unbebauten Grundstücksteile, die zur Zeit überwiegend ungenutzt brach liegen, werden einer von den Grundstückseigentümern gewollten, städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortslage von Bötzw werden somit effizienter ausgelastet.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg.

Entsprechend der Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 03. Mai 2002 ist eine Siedlungserweiterung unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.8. des LEP e.V. II 1.1 ff. LEP eV sowie 2. ff. RePI und 3.3 ff. Regionalplanentwurf möglich.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer „allgemeinen Siedlungsfläche“ zugeordnet.

Im Regionalplan I (ReP I) Prignitz/Oberhavel wurde Bötzw als Selbstversorgungsort eingestuft.

Selbstversorgergemeinden haben eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung des Ortes zu konzentrieren (qualifizierte Eigenentwicklung).

Wesentlicher Planinhalt

Im vorliegenden Textbebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke wird mit diesem Bebauungsplan nicht geregelt und ist privatrechtlich abzusichern. Da innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt. Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens, sind die Bestimmungen der brandenburgischen Bauordnung gem. § 58 (1) zu beachten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücksflächen, die unter „Geltungsbereich“ aufgeführt sind.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bebaubare Grundstücksfläche von 70 m Tiefe in süd-östlicher Richtung, von der Veltener Straße (Flurstück 169) aus gesehen, festgesetzt, die zugleich Grenze des Geltungsbereiches ist. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die nach § 4 (3) Nr. 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Diese Nutzung fügt sich nicht in das Gebiet ein. Ein städtebauliches Erfordernis eine derartige Festsetzung zu treffen ist nicht gegeben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in das Ortsbild in einem Dachraum eingebunden sein muss.

Dabei ist eine max. Traufhöhe von 4m und Gebäudehöhe von max. 9 m über Erdgeschossfußboden einzuhalten. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern auf den bebaubaren Grundstücken mit einer mind. Grundstücksgröße von 700 qm.

Mit den Festsetzungen orientiert man sich an die vorhandene, ortsübliche Bebauung. Der Charakter der umgebenen Wohnbebauung bleibt bewahrt. Die zukünftige Wohnbebauung wird sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der bebaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung zur Grundstücksgröße sichert, dass auf den derzeit teilweise sehr großen Grundstücken unter Einhaltung der Festsetzung auf den jeweiligen Grundstücken lediglich eine Bebauung max. in zweiter Reihe gewährleistet wird. Es entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die dem Ortsbild angepasst ist.

Eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO wird insofern getroffen, dass der gesamte Geltungsbereich als überbaubar festgesetzt wird.

Bei der Erstellung der baulichen Anlagen sind die landesrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen zu beachten.

Pflanzgebote

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB - hier insbesondere zur Minimierung der durch die Neuversiegelung zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen – werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je 30 qm neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer Baum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Weitere Pflanzfestsetzungen sollen nicht getroffen werden, um den zukünftigen Bauherrn nicht die Gestaltungsfreiheit von Anpflanzungen seines Grundstückes vorzuschreiben. Erfahrungsgemäß werden die Grundstücke großzügig bepflanzt.

Durch die Festsetzung und der Regelungen des § 7 (1) Satz 2 der BbgBO, dass alle nicht bebauten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten sind, ist sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

Die Pflanzfestsetzungen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes umzusetzen. Die Umsetzung ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Angrenzend am Plangebiet befinden sich geschützten Biotope gem. § 32 BbgNatSchG (Biotopcode: 07174). Es handelt sich dabei um aufgelassene Obstgärten mit erhaltenswertem Obstbaumbestand.

Die Biotope wurden mit der Erstellung des Landschaftsplanes erfasst.

Die Flächen wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Das Plangebiet selbst wird durch die Biotope nicht beeinträchtigt. Durch eine begrenzte Bebauungstiefe, hier max. 70 m, werden die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine Bebauung dieses Grundstücksbereiches richtet sich nach § 35 BauGB. Danach sind alle baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig wobei die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.

Gemarkungsteile von Bötzw befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“. Das Plangebiet ist jedoch davon nicht berührt.

Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Veltener Straße. Straßenbaulastträger ist das Brandenburgische Straßenbauamt. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke ist durch Anbindung mit privaten Grundstückszufahrten über die vorhandenen Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Sofern neue Zufahrten entstehen sollen, ist eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers vor Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen einzuholen.

Im Plangebiet entstehen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

In der Veltener Straße befinden sich die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom und Gas.

Der Leitungsbestand ist zu beachten. Neuanschlüsse und Verlegungen von Leitungen sind frühzeitig mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Abwasserkanalisation ist im Bereich der Veltener Straße fertiggestellt.

Die Anbindung an die Abwasserkanalisation, verbunden mit Straßenaufbrüchen soll vermieden werden.

Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Zweckverband Paaren/Glien ist erforderlich.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beizubringen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Grundstücke mit Rettungsfahrzeugen, sind die Vorschriften des § 5 der BbgBO zu beachten. Die Zufahrtswege müssen für die Feuerwehr befahrbar sein.

Auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken müssen den Feuerwehrezufahrten Bewegungsflächen von mind. 7*12 m zugeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen Bewegungsflächen richtet sich nach der Bebauungstiefe. Die Flächen für die Feuerwehr sind gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und hierzu Auflagen erteilt werden.

Die nächstliegenden Löschwasserentnahmestellen befinden sich an der Veltener Straße an den Grundstücken 23, 37, 43 und 57A.

Weiterführende Hinweise

Das Gemeindegebiet Bötzw wird von den geplanten Vorhaben Bahnstring und Ortsumgehung L 20n berührt, die auf der jetzt vorhandenen Freifläche zwischen der Ortslage von Bötzw und Berliner Außenbahnring geplant sind. Die Raumordnungsverfahren sind bereits abgeschlossen. Zur Zeit laufen die Vorbereitungen für die Planfeststellungsverfahren.

Im Jahre 2003 entstand eine 110 kV Bahnstromleitung Priort-Karow parallel zu den vorhandenen Hochspannungsleitungen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur auftreten (Geruch, Verfärbung o.ä), so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Immissionsschutz

Hinzuweisen ist auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

Mit der Beteiligung des Amtes für Immissionsschutzes Neuruppin wurde mitgeteilt, dass bedingt durch den Verkehrslärm der L20 (Veltener Straße) die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Werte der 16. BImSchV, die formell nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen gilt, können in etwa für MI-Gebiete am Tage und für WA-Gebiete in der Nacht eingehalten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Verkehrsräusche sind geeignete Maßnahmen im Plangebiet erforderlich. Durch die Anordnung von Lüftungsmöglichkeiten oder dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können normale Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Im Rahmen der Grundrissplanung sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandeten Seite errichtet werden.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks in Hennigsdorf.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkung) bedürfen der behördlichen Erlaubnis. Bei Ausführung von Arbeiten dürfen der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Im Geltungsbereich sind keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen bekannt. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt, Referat W 8 (Tel.: 0331/2776-282), zu richten.

Baumbestand

Bäume mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1,30m Höhe vom Erdboden) unterliegen der Baumschutzverordnung. Die Beseitigung von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahme, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Flächen im Sinne des Landeswaldgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWU Velten. Die Abfallentsorgungssatzung ist zu berücksichtigen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Ziff. 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 15.04.2002 (BGBl. I S.1250) keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung, da hier der Grenzwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO von 100.000 m² nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m² nicht annähernd erreicht wird.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind ausgleichbar.

Plangrundlage

Als Planunterlage dient ein Übersichtsplan im Maßstab von 1 : 2000 in der Fassung vom 26.03.2004 (Auszug aus der ALK).

Oberkrämer, den 17.06.2004

gez. H. Jilg
Bürgermeister