

# Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003

## “Teerofenweg” Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow



### Satzung

Begründung  
Festsetzungen

Planungsbüro



Ludewig

August 2010

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

**Planverfasser:  
(Änderung)** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Fax: 03303 502917

**Planverfasser:  
(ursprünglich)** Frau Dr. Aehlich

**Grünordnungsplan:** Frau Gretel Daub-Hofmann,  
Büro Dr. Szamatolski + Partner GbR

**Plangrundlage:** Automatisierte Liegenschaftskarte  
des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg  
03.09.2009

**Planungsphase:** Sitzung

**Datum:** August 2010

**INHALT****Begründung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 „Teerofenweg“**

1.	Lage des Planungsgebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Geltungsbereich der Änderung	5
2.	Ziel und Zweck der Änderungen, Begründung der Änderungen	7
2.1	Ziel und Zweck der Änderung	7
2.2	Aktualisierung der Plangrundlage	7
2.3	Begründung der Änderung der Art der baulichen Nutzung	7
2.4	Städtebauliche Kennwerte	7
3.	Der Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	8
3.1	Übersicht	8
3.2	Bestand im Plangebiet	9
3.3	Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	9
3.4	Erschließung	10
4.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung	12
4.1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Wohngebiet „Teerofenweg“	12
4.2	Stellplatzsatzung	12
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	12
4.4	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	14
4.5	Munitionsbergung	16
4.6	Immissionsschutz	16
4.7	Gewässerschutz	17
4.8	Bergbau	18
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	18
5.1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	18
5.2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	19
5.3.	Artenschutz	19
5.3.1	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung	19
5.3.2	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten	20
5.4.	Landschaftsschutz	21
6.	Planverfahren, Umweltprüfung	22
	<b>Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
	<b>Quellen</b>	<b>24</b>
	<b>Rechtliche Grundlagen des bisherigen Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>

**Bebauungsplan „Teerofenweg“, bisher rechtskräftige Fassung vom 05.02.2004 mit Änderungen**

<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>26</b>
<b>Zeichenerklärung</b>	<b>28</b>
<b>Planzeichnung, bisher rechtskräftige Fassung vom 05.02.2004</b>	<b>29</b>

<b>Planzeichnung, Fassung der hier vorliegenden Änderung</b>	<b>30</b>
--	-----------

## Begründung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 „Teerofenweg“

### 1. Lage des Planungsgebietes

#### 1.1 Regionale Einordnung



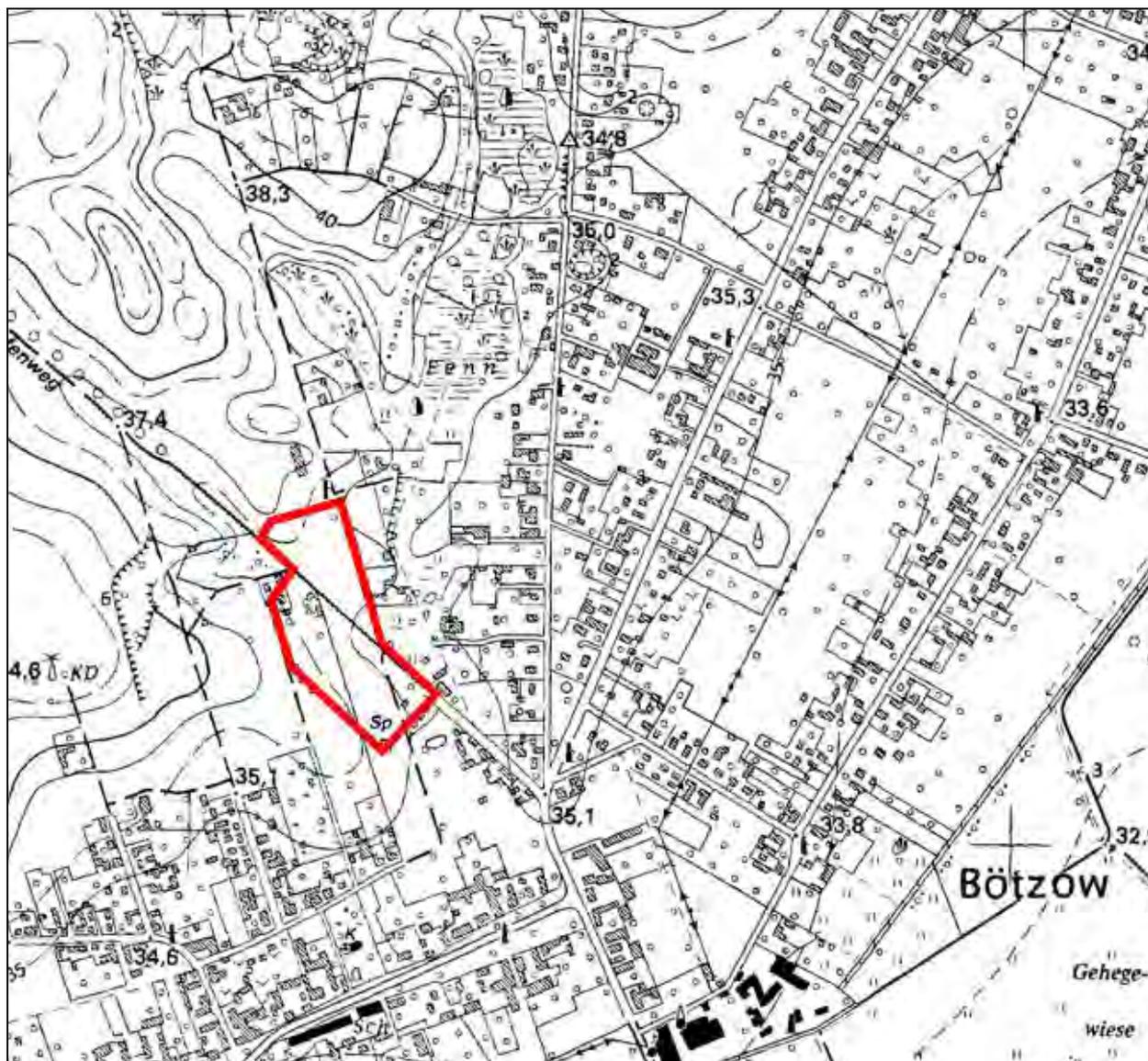
Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 10.700 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 Krimmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



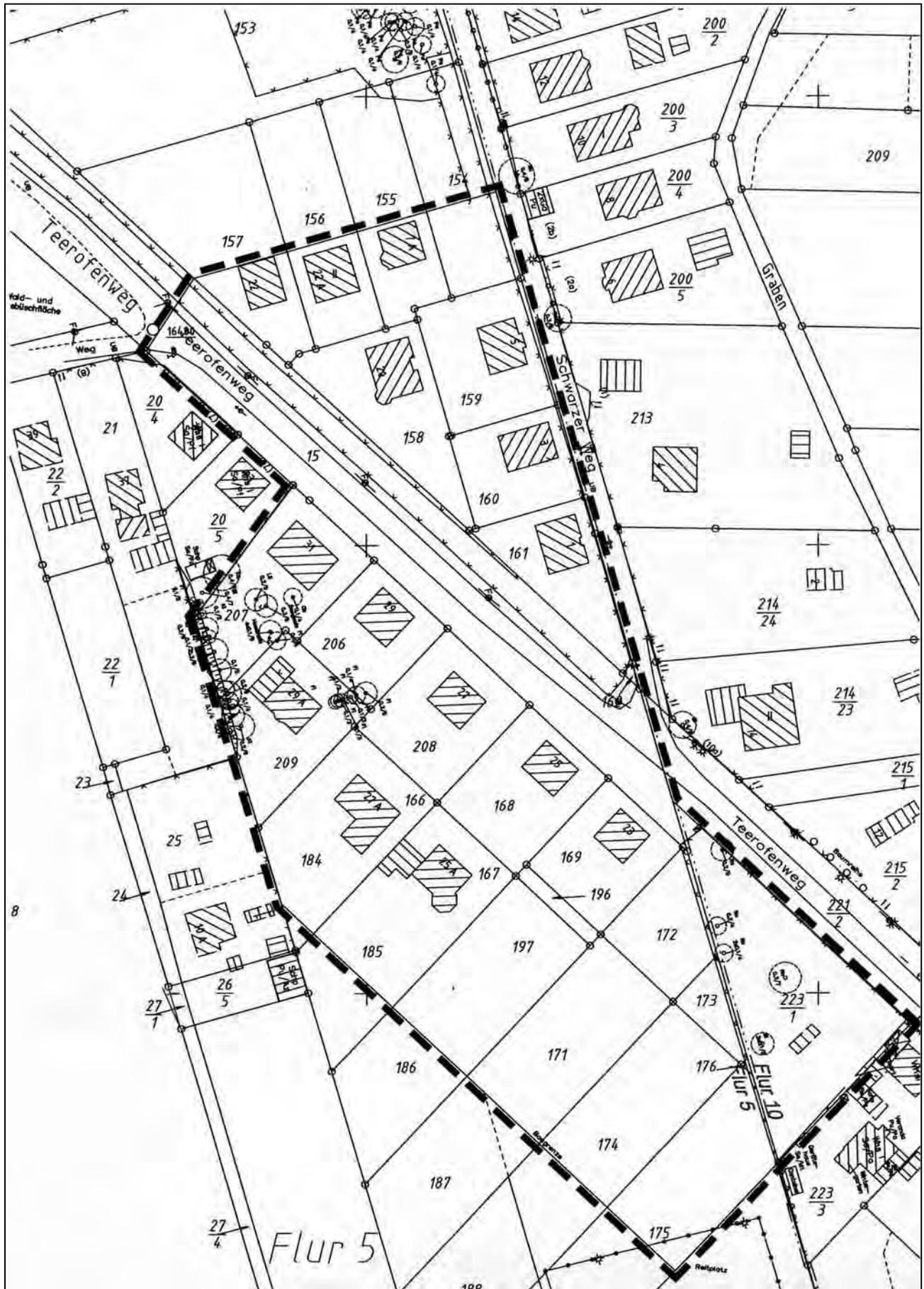
Auszug topografische Karte, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ (rote Umgrenzung)

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplans „Teerofenweg“ liegt im OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer beidseits des Teerofenweges, südöstlich der Einmündung des Teerofendamms und westlich der Einmündung des Schwarzen Weges.

## 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ umfasst gemäß Katasterbestand vom 03.09.2009 die Flurstücke 154 (teilweise), 155 (teilweise), 156 (teilweise), 157 (teilweise), 158, 159, 160, 161, 15 (teilweise), 166, 167, 168, 169, 171 (teilweise), 172, 173, 174 (teilweise), 175 (teilweise), 176, 184 (teilweise), 185 (teilweise), 186 (teilweise), 196, 197, 206, 207, 208, 209 der Flur 5 sowie das Flurstück 223/1 der Flur 10 gemäß Darstellung im beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,88 ha.

Die hier vorliegende **Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teerofenweg“**. (sh. nachfolgende Abb.)



Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Bötzw, Fluren 5 und 10, mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ (schwarz gestrichelt)

## 2. Ziel und Zweck der Änderungen, Begründung der Änderungen

### 2.1 Ziel und Zweck der Änderung

Gemäß Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Planänderung (Beschluss Nr. 129.1/2009 vom 02.07.2009) ist das Ziel der Änderung die Anpassung der Art der baulichen Nutzung gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner aktuellen Fassung den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der gültige Bebauungsplan setzt derzeit ein Mischgebiet fest. Die Änderung soll dahingehend erfolgen, dass im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Zweck der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem tatsächlichen Bedarf.

### 2.2 Aktualisierung der Plangrundlage

Da die letzte Planfassung des Bebauungsplanes (Fassung vom 05.02.2004) auf einer Plangrundlage von 2003 gefertigt wurde, stellt dieser nicht den heutigen katasterlichen Bestand dar. Deshalb wurde die Planzeichnung für die hier vorliegende Änderung auf eine aktuelle Plangrundlage (ALK 03.09.2009) übertragen. Die Übertragung auf die neue Plangrundlage stellt keine inhaltliche Änderung der Planung dar.

### 2.3 Begründung der Änderung der Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Hiermit wird der tatsächlichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen. In den vergangenen Jahren haben sich im Plangebiet ausschließlich Nutzungen entwickelt, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. (sh. hierzu unter 3.) Der absehbare zukünftige Bedarf im Plangebiet zielt auch für die noch unbebauten Grundstücke auf eine entsprechende Nutzung. Durch die Änderung soll der bisherigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem zukünftigen Bedarf im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Da auch in der Umgebung des Plangebietes Nutzungen vorhanden sind, die insgesamt einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, ist von gegenseitigen Störungen auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in ein allgemeines Wohngebiet nicht auszugehen.

Für die Entwicklung gemischter baulicher Nutzungen im OT Bötzwow verbleiben innerhalb der vorhandenen Mischgebiete, die auch im FNP entsprechend dargestellt sind, ausreichende Spielräume.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und belässt einen Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO).

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die bereits bebauten sowie für die noch bebaubaren Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet auch Nutzungen gemäß §4BauNVO realisiert werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

### 2.4 Städtebauliche Kennwerte

Teilfläche	Größe (ha) gemäß bisherigem Bebauungsplan	Größe (ha) nach vorliegender Änderung
Mischgebiet	1,32	0
allgemeines Wohngebiet	0	1,32
private Grünfläche (Biotop- und Artenschutz)	0,27	0,27
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,29	0,29
gesamt	1,88	1,88

### 3. Der Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung

#### 3.1 Übersicht



Liegenschaftskarte 2009 mit Umgrenzung des Plangebietes (schwarz gestrichelt) und mit den festgesetzten Baugrenzen (blaue Linien)

### 3.2 Bestand im Plangebiet

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Teil der Grundstücke ist noch unbebaut. Hier ist nach Auflassung der früheren landwirtschaftlichen Nutzung Ruderalvegetation aufgewachsen.



Bebauung am Teerofenweg, erste Baureihe, Blick von Nordwest



Bebauung am Teerofenweg, erste und zweite Baureihe, Blick von Nordost



Auf den noch unbebauten Grundstücken am Teerofenweg ist Ruderalvegetation aufgewachsen.



Bebauung am Schwarzen Weg, Blick von Süd

### 3.3 Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes



Die Umgebung des Plangebietes ist vorrangig durch ländliche Wohnbebauung sowie umgebende Acker- und Weideflächen geprägt.



Nördlich des Plangebietes befindet sich am Schwarzen Weg ein Reiterhof, der Schwerpunkt der zugehörigen Stallanlage ist ca. 120m vom Plangebiet entfernt.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch den Teerofenweg und den Schwarzen Weg erschlossen. Beides sind Gemeindestraßen. Die Straßen sind als Anliegerstraßen zweckentsprechend ausgebaut, Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie sind vorhanden.

Für die Baugrundstücke in zweiter Baureihe erfolgt die Sicherung der Erschließung durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt gemäß bisher rechtskräftigem Bebauungsplan. Sie wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom bisherigen Mischgebiet zum nun geplanten allgemeinen Wohngebiet entsteht kein geänderter Erschließungsbedarf.

Mit Schreiben vom 24.03.2010 teilte die **E.ON edis AG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.03.2010 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom- Anlagenbestand. Diese Unterlage dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.*

*Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.*

*Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.*

*Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:*

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

*Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*

*Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.*

*Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:*

1. *„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“*
2. *„Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges sowie auf den Grundstücken im Plangebiet dargestellt. Der Lageplan sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten.

Mit Schreiben vom 17.03.2010 teilte die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen hiermit zur Kenntnis, dass unsererseits keine Einwände gegen den Entwurf bestehen.*

*Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie die Löschwasserversorgung für den Grundschutz in Höhe von 800 l/min. sind gewährleistet.“*

Mit Scheiben vom 30.03.2010 teilte die **Deutschen Telekom AG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (**Besucheranschrift**), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.*

*Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (**Postanschrift**) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges sowie auf den Grundstücken im Plangebiet dargestellt. Der Lageplan sowie „Kabelschutzanweisungen“, die ebenfalls der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten.

Mit Scheiben vom 23.03.2010 teilte die **WGI GmbH** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der **MBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH**, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.*

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

*Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. 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.*

*Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

*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.*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante 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 Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem 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 nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung 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.“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges sowie auf den Grundstücken im Plangebiet dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten. Eine Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese gemäß §14(2) BauNVO bereits zulässig sind.

Mit Scheiben vom 08.04.2010 teilte die **GDMcom** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„GDMcom ist vorliegend als von der **VNG - Verbundnetz Gas AG** (nachfolgend **VNG** genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“*

#### **4. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung**

---

##### **4.1 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan „Teerofenweg“**

---

Der Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ war in seiner bisherigen Fassung (05.02.2004) am 05.02.2004 als Satzung beschlossen worden und trat danach in Kraft. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30(1) BauGB und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung vom bisher festgesetzten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Nach Rechtskraft der Änderung überlagert die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die bisherige Festsetzung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

##### **4.2 Stellplatzsatzung**

---

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**Stellplatzsatzung**).

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

##### **4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**

---

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 04.08.2009 zur vorliegenden Planänderung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie folgt mit:

„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

### **Planungsabsicht**

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an Stelle des bisher festgesetzten Mischgebietes in dem ca. 2,4 ha großen Plangebiet.

### **Beurteilung der Planungsabsicht**

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer 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.IS.235)sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

#### **Die Planungsabsicht ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

Der LEP B-B ist am 15.05.2009 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen u. a. aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) abgelöst.

Die Gemeinde Oberkrämer ist kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll auf der Grundlage folgender Ziele und Grundsätze erfolgen:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen;
- Ziel 4.2 LEP B-B: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen;
  - Ziel 4.3 LEP B-B: die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden;
  - Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B: die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem bereits durch Wohnbebauung geprägten Bereich im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Bötzow steht nicht im Konflikt zu den Zielen 4.2 und 4.3 des LEP B-B. Die vorgesehene Änderung erfüllt u. E. die Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LEP B-B). Somit ist die Planungsabsicht auch mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B vereinbar und entspricht den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B.

#### **Hinweise:**

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 Stellungnahme unberührt.“

Mit Schreiben vom 23.03.2010 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes haben wir der Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 04.08.2009 mitgeteilt.

Der vorliegende Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. ...“

Mit Schreiben vom 14.04.2010 teilte die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

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

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) Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Januar 2010) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

**Begründung:** Die Planung hat die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet zum Inhalt. Anstelle des bisher festgesetzten Mischgebietes soll nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.08.2009). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.“

#### 4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche, die zu einem eingetragenen Bodendenkmal gehört.

Es handelt sich um einen Teil einer Siedlung aus der Steinzeit, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit (Bötzow Nr. 14).

Das Bodendenkmal war entsprechend dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nachrichtlich in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Betroffen waren hiervon die heutigen Flurstücke 166, 167, 171, 184, 185, 186, 208 und 209, alle teilweise. Die Fläche des Bodendenkmals war bisher teilweise als Mischgebiet und teilweise als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“ festgesetzt.

Die Anforderung des Denkmalschutzgesetzes waren bisher und sind auch weiterhin bei Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals zu beachten.

Mit Schreiben vom 19.03.2010 teilte das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„1. Die im anliegenden Plan markierten Flächen kennzeichnen Lage und derzeit (Stand 31.1.2008) bekannte Ausdehnung von Bodendenkmalen, die aufgrund ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz stehen und zu erhalten sind (§§ 2, 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 Bbg DschG), und zwar einschließlich der Umgebungsschutzzone (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Es handelt sich um das Bodendenkmal 70010, Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Im gesamten Bereich des Bodendenkmals sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Oberhavel zu richten (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Eine Neubebauung ist aus fachbehördlicher Sicht, wenn sie nicht zu vermeiden ist, bodendenkmalschonend zu gestalten (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Bau auf Platte ohne Frostschräge), denn alle Erdbewegungen im Bodendenkmalbereich stehen dem Erhaltungsgrundsatz entgegen (§1 Abs. 1 BbgDSchG).

Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind ferner dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG), d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten.

2. Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.a. entstehen Mehrkosten und Bauverzögerungen, die einzukalkulieren sind, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

3. Die Abgrenzung des auf dem Plan eingetragenen Bodendenkmals stellen den derzeitigen Kenntnisstand dar. Da ständig weitere Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich neue Nutzungseinschränkungen ergeben können. Ferner sind bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Baugenehmigungsverfahren) entsprechend §§ 63 u.67 BbgBauO und § 20 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum erneut zu beteiligen.

Bei der läge- und erstreckungsgenau vorzunehmenden Übernahme des von uns flächig ausgewiesenen Bodendenkmals können die in der Anlage zur Planzeichenverordnung von 1981 (GBl. 1 S.

833) aufgeführten Zeichen verwendet werden. Um Bodendenkmale von Baudenkmalen abzugrenzen, wird die Signatur "BD" für "Bodendenkmal" vorgeschlagen.

Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.

Veränderungen der Planung sind der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung und der Bodendenkmalfachbehörde umgehend vorzulegen. Wir bitten Sie, uns den Bebauungsplan nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des Auslegungsverfahrens zuzusenden.

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.



In der abschließenden Planfassung der Änderung des Bebauungsplanes wurde die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals entsprechen dem vorstehenden Plan in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aktualisiert.

Die hier vorliegende Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet verursacht keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange der Bodendenkmalpflege. Bei Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes ist die Planung auch weiterhin umsetzbar.

Im übrigen Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da auch hier bisher unentdeckte Bodenfunde gemacht werden können, sind auch hier die entsprechenden Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

#### 4.5 Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 19.03.2010, **Reg./RPL-Nr.: 2324440001** zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.*

*Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

*Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“*

#### 4.6 Immissionsschutz

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für die Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Mischgebiet: (bisher im Plangebiet festgesetzt und umgebend gemäß FNP)	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
allgemeines Wohngebiet (nach vorliegender Änderung im Plangebiet)	55 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht

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

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Bisher sind im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Für die noch zu bebauenden Bereiche des Plangebietes kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf ebenfalls vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende bzw. nicht störende Nutzungen in Betracht. Der umgebende Siedlungsbereich um das Plangebiet ist ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt.

Da auch innerhalb des Mischgebietes, welches bisher im Plangebiet festgesetzt war bzw. der gemischten Baufläche, die der Flächennutzungsplan in der Umgebung des Plangebietes darstellt, Wohnnutzungen vorhanden und gemäß BauNVO allgemein zulässig sind, ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet mit Konflikten des Immissionsschutzes bezüglich der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Nutzungen nicht zu rechnen ist.

Mit Schreiben vom 20.04.2010 teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Belange des **Immissionsschutzes- RW 4** wie folgt mit:

*„Nach der Planänderung sollen im neuen allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe zulässig sein. Beide Nutzungen können aber zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Der „Teerofenweg“ ist jedoch nicht geeignet, eine größere Anzahl von Fahrzeugen aufzunehmen. Aus diesem Grund bestehen gegen die Änderung dieser Festsetzung Bedenken.“*

Der bisherige Bebauungsplan hatte ein Mischgebiet festgesetzt, in dem die genannten Nutzungen ne-

ben vielen weiteren nicht wesentlich störenden Nutzungen ebenfalls zulässig gewesen wären. Mit der hier vorliegenden Änderung in ein allgemeines Wohngebiet verringert sich der Umfang zulässiger verkehrsintensiver Nutzungen gegenüber dem bisherigen Mischgebiet erheblich.

Auf Grund der geringen Größe der noch unbebauten Grundstücksflächen sowie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Form von einzelnen kleinen Baufeldern ist die Errichtung umfangreicher baulicher Nutzungen mit entsprechend erheblichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet nicht möglich.

Anlagen für Verwaltung, die die Größe eines Einfamilienhauses nicht überschreiten oder Gartenbaubetriebe, die auf kleinster Fläche spezialisierte Tätigkeiten ausführen (z. B. spezielle Züchtungen von Zierpflanzen) verursachen hingegen kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und würden sich in gut einfügen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Deshalb wurde dem Vorschlag zum Abschluss dieser Nutzungen nicht gefolgt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein **Reiterhof**. Der Emissionsschwerpunkt der zugehörigen Stallanlage ist ca. 120m vom Plangebiet entfernt. (sh. unter 3.) Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan geht in seiner Begründung davon aus, dass durch diesen Abstand ein ausreichender Immissionsschutz für das bisher festgesetzte Mischgebiet gewährleistet wird.

Von den 4 nördlichsten Baugrundstücken im Plangebiet, die dem Reiterhof am nächsten liegen, sind bereits 3 mit Wohnnutzungen bebaut. Durch die Errichtung einer weiteren Wohnnutzung in diesem Bereich ändert sich die Immissionssituation nicht.

Da auch im bisher festgesetzten Mischgebiet Wohngebäude allgemein zulässig waren und diese im Plangebiet insbesondere im nördlichen Teil, der am nächsten am Reiterhof liegt, bereits errichtet wurden, führt die nun vorgenommene Änderung in ein allgemeine Wohngebiet für das Plangebiet nicht zu einer Verschärfung eines möglichen Immissionskonfliktes zwischen den Wohnnutzungen im Plangebiet und dem Reiterhof.

Mit Schreiben vom 20.04.2010 teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Belange des **Immissionsschutzes- RW 4** wie folgt mit:

*„Eine Änderung der Festsetzung von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet ist im Plangebiet des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ grundsätzlich möglich.*

*Der zurzeit bestehende Mindestabstand (120 m) vom Reiterhof zur nächstgelegenen Wohnbebauung darf in der neuen Planung nicht unterschritten werden.“*

Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird von der hier vorliegenden Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Die festgesetzten Baufelder bleiben unverändert und somit auch der bisher festgesetzte Abstand zum Reiterhof.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**. Durch die Bewirtschaftung von Acker- und Weideflächen kann es, auch bei angemessener Rücksichtnahme, zeitweise zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen kommen. Vorübergehende Geruchsbelästigungen, Lärm oder Staubentwicklungen, die wegen der saisonbedingten landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht vermeidbar sind, sind in angemessenem Rahmen durch die Anwohner im ländlichen Raum hinzunehmen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies gilt für die bisher im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen und für die zukünftig im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen in gleicher Weise.

#### 4.7 Gewässerschutz

Mit Schreiben vom 20.04.2010 teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Belange der **Belange der unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*„Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.*

*Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/ Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.*

*Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation sind nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.*

*Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.*

*Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.*

*Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.*

*In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.*

*Erdaufschlüsse (z.B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.*

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

Mit Scheiben vom 16.04.2010 teilte der **Landkreis Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

*„Im Geltungsbereich des Planes befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.*

*Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.“*

#### **4.8 Bergbau**

Mit Scheiben vom 24.03.2010 teilte das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„...Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.*

*Allgemeine Hinweise*

*Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.*

*Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. IM 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“*

### **5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

#### **5.1. Auswirkungen auf die kommunale und private Belange**

Mit der hier vorliegenden Planänderung wird im Plangebiet eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Für die 15 Grundstücke im Plangebiet, auf denen bereits Einfamilienwohnhäuser errichtet wurden, bleiben die ausgeübten Nutzungen zulässig. Darüber hinaus sind alle weiteren gemäß §4 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß geänderter Festsetzung des Bebauungsplanes möglich. Dies können z. B. auch nicht störende gewerbliche Nutzungen sein.

Für die 8 Baufelder im Plangebiet, die bisher noch unbebaut sind, war gemäß bisherigem Bebauungsplan die Errichtung weiterer Wohnnutzungen nicht möglich, da hiermit der bisher festgesetzte Charakter eines Mischgebiet im Plangebiet nicht zu erreichen gewesen wäre. Durch die nun vorliegende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet wird auch auf den noch freien 8 Baufeldern die Errichtung von Wohnnutzungen oder anderen gemäß §4 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich.

Hierdurch kann dem im OT Bötzow bestehenden Bedarf entsprochen werden, der vorrangig auf Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes gerichtet ist.

Eine effiziente Nutzung der bereits hergestellten Erschließungsanlagen wird durch die Planänderung ermöglicht.

Nach Rechtskraft der Änderung überlagert die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) die bisherige Festsetzung (Mischgebiet). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

#### **5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung**

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der vollständig in die Festsetzungen bzw. in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Da die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 das Maß der baulichen Nutzung, die Größe der Baugrundstücksflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Straßenverkehrsflächen, die festgesetzte private Grünfläche (Biotop- und Artenschutz) sowie die weiteren Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht nicht ändert, hat die Änderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient zugleich der Innenentwicklung. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.***

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter 6.)

Auch aus diesem Grund würden Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist auf Grund der hier vorliegenden Änderung deshalb nicht erforderlich.

### **5.3. Artenschutz**

#### **5.3.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung**

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

Auszug aus:

**Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009**

**„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

*Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.<sup>79</sup>*

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können. Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.**<sup>79</sup>

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.) zu verursachen.

### 5.3.2 Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten

Im Rahmen des Grünordnungsplanes, der zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt worden war, waren auch Belange des Artenschutzes mit untersucht und in Folge hierzu Festlegungen getroffen worden.

Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten ermittelt. Es wurde jedoch im Grünordnungsplan hierzu festgestellt:

*„Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen, daneben werden als Zielarten für die Ackerflächen des Ländchens Glien im Landschaftsrahmenplan verschiedene Vogelarten wie Kiebitz, Grauammer, Rebhuhn, Ortolan und auch der Kranich als Futtergast benannt. Diese Artenvorkommen sind jedoch im Bereich des Plangebietes von Bötzw aufgrund der angrenzenden diffusen Siedlungsbereiche nur als Potenziale zu werten. Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus, können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.“*

Durch die **zwischenzeitlich erfolgte Besiedlung** des Plangebietes hat es seine Bedeutung für die o. g. Zielarten der Ackerflächen verloren. Die Vogelarten der Siedlungen und Dörfer haben hingegen einen Lebensraum auf den bebauten Grundstücken des Plangebietes gefunden.

Zur **Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes** setzt der rechtskräftige Bebauungsplan zwischen den Baugrundstücken und dem Landschaftsraum eine 20m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz“ fest. Für diese Fläche werden als Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Hierdurch wird einerseits eine Abschirmung der baulich zu nutzenden Flächen gegenüber dem Landschaftsraum erreicht, andererseits werden Nist- und Nahrungshabitate sowie Rückzugsräume für geschützte Tierarten geschaffen.

Die vorliegende Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet verursacht keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der vorliegende Bebauungsplan in der bisherigen oder in der geänderten Fassung wegen eines Verstoßes gegen §44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

In Bezug auf die möglichen geschützten Arten, die im Plangebiet als Siedlungsfolger auftreten können, sind folgende gesetzlichen Regelungen zu beachten:

#### Vögel

Insbesondere zur Brutzeit können geschützte Vogelarten im Plangebiet vorhanden sein. Zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten der Vögel sollen Bäume und Gebüsche nicht innerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. September abgeschnitten, gefällt, gerodet oder auf andere Weise beseitigt werden; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüschen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

#### Fledermäuse

Gebäude sind vor Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten auf das Vorhandensein von Nist- oder Überwinterungsplätzen vor Fledermäusen zu überprüfen. Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, sollen in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März nicht aufgesucht oder beeinträchtigt oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

#### **Maulwurf**

Bei Begehung vor Ort wurden keine Maulwürfe festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für Maulwürfe. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Maulwurfshäufen abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Erdarbeiten Maulwürfe gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

#### **Igel**

Bei Begehung vor Ort wurden keine Igel festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für Igel. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Igel abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Bauarbeiten Igel gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

### **5.4. Landschaftsschutz**



Nordwestlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ (grün gekennzeichnete Fläche, Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 07. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. Juni 2007 (GVBl.II/07, [Nr. 15], S.162))

Die hier vorliegende Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vom bisher festgesetzten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet.

## 6. Planverfahren, Umweltprüfung

### Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

### Umweltprüfung

Gemäß §13a wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

*2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Teilfläche	Größe (ha)	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR
<b>Baugebietsfläche GRZ 0,25</b> (bisher Mischgebiet, nach vorliegender Änderung allgemeines Wohngebiet)	0,92	0,92 ha * GRZ 0,25= 0,23 ha
<b>Baugebietsfläche GRZ 0,3</b> (bisher Mischgebiet, nach vorliegender Änderung allgemeines Wohngebiet)	0,4	0,4 ha * GRZ 0,3 = 0,12 ha
<b>gesamt</b>	1,32	<b>0,35 ha</b>

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB. Auch bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich ein Wert, der mit **0,35 ha** erheblich unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>) liegt.

Die Gemeinde wendete das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da der Bebauungsplan u. a. der Deckung eines Bedarfes an Wohnnutzungen dient, trägt er §13a(2)3. BauGB Rechnung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. § 13(2)2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Planverfasser: A. Ludewig  
August 2010

## **Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553), zuletzt geändert am 21.12.2009 (GVBl. II, Nr.48)
- Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

### **Quellen**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“, Gemeinde Oberkrämer, Fassung vom 05.02.2004, Planverfasser, städtebauliche Bearbeitung: Frau Dr. Aehlich, Grünordnungsplan: Gretel Daub-Hofmann, Büro Dr. Szamatolski+ Partner GbR
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).
- 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)
- dem Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

## **Rechtliche Grundlagen des bisherigen Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLGVertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2852)
- Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992(GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I.S.61)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

## Bebauungsplan „Teerofenweg“, bisher rechtskräftige Fassung vom 05.02.2004 mit Änderungen Textliche Festsetzungen

(Die Ergänzungen sind durch gepunktete Unterstreichung und Kursivschrift gekennzeichnet.  
Streichungen sind durchgestrichen dargestellt)

### I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

~~1. Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 nicht zulässig sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO~~

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

Für die in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO bestimmten Flächen wird festgesetzt:

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

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

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

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im **Mischgebiet** **allgemeinen Wohngebiet** darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über vorhandener Geländeoberfläche liegen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO
2. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO
3. Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
4. Es ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

### III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 „Bäume zweiter Ordnung“ oder ein Baum der Pflanzliste 1 „Bäume erster Ordnung“ zu pflanzen und zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
2. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop und Artenschutz ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Pflanzung sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150.

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sortierung 150/175) und 40 Sträucher nach o. g. Sortierung zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop und Artenschutz sind 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Auf der übrigen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop- und Artenschutz ist eine Ein-  
saat einer Wiesenmischung mit Arten der Pflanzliste 3 vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

#### IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### Pflanzenliste 1

###### **Bäume erster Ordnung:**

(auch als Heister verfügbar)  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)  
Berg-Ulme (Ulmus glabra)  
Sand-Birke (Betula pendula)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Winter-Linde (Tilia cordata)

###### **Bäume zweiter Ordnung:**

(auch als Heister verfügbar)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Elsbeere (Sorbus terminalis)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Weißdorn (Crataegus laeviagata)  
Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)  
Wild-Kirsche (Prunus avium)  
Obstbäume in Sorten

###### **Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten):**

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

##### Pflanzenliste 2

###### **Sträucher erster Ordnung:**

Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)  
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Hartriegel (Cornus mas)  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Kratzbeere (Rubus caesius)  
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

##### Pflanzliste 3

###### **Wiesengräser und -kräuter:**

Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)  
Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)  
Hopfen-Klee (Medicago lupulina)  
Horn-Klee (Lotus corniculatus)  
Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor)  
Rot-Klee (Trifolium pratense)  
Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata)  
Weiße Lichtnelke (Silene pratense)  
Wiesen-Labkraut (Galium mollugo)  
Wiesen-Margerite (Chrysanthemum leucanthemum)  
Wiesen-Pippau (Crepis biennis)  
Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)  
Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis)  
Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense)

# Teil A: Planzeichnung

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO



offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Fläche für Biotop- und Artenschutz Fläche für den Biotop- und Artenschutz

#### 4. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Höhenfestsetzung in m DHHN 92 (NHN) gem. § 9 Abs. 2 BauGB (festgesetzte Geländeoberfläche)

## Nachrichtliche Übernahmen

### Schutzobjekte i.S.d. Bodendenkmalschutzes



Bodendenkmal

## Hinweisliche Darstellungen

- z.B. Bemaßung der Länge in Meter (m)
- z.B. Bemaßung des Winkels in Grad (°)
- z.B. Bestimmung eines Punktes zur Festsetzung einer Strecke

## Darstellungen der Plangrundlage

Flur 10

Flurgrenze

Flur 5



Flurstücksgrenze

200

Flurstücksnummer

5



Vorhandene bauliche Anlage

**Bebauungsplan „Teerofenweg“,  
Planzeichnung, bisher rechtskräftige Fassung vom 05.02.2004  
übertragen auf die Liegenschaftskarte Gemarkung Bötzw, Stand ALK 03.09.2009**



**Bebauungsplan „Teerofenweg“  
Planzeichnung, Fassung der hier vorliegenden Änderung, Stand August 2010**

