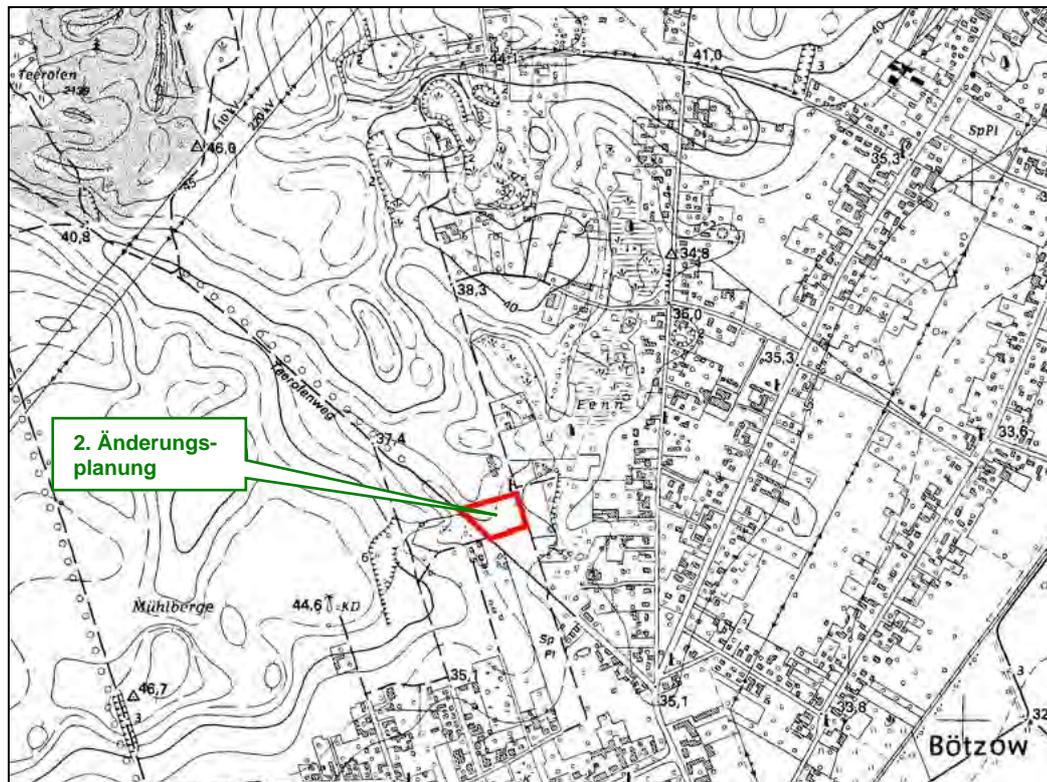


# Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

## 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 „Teerofenweg“

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw



### Satzung

Begründung  
Festsetzungen

Planungsbüro



Dezember 2011

- 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
- 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

## INHALT

### Begründung des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan "Teerofenweg Nord", 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

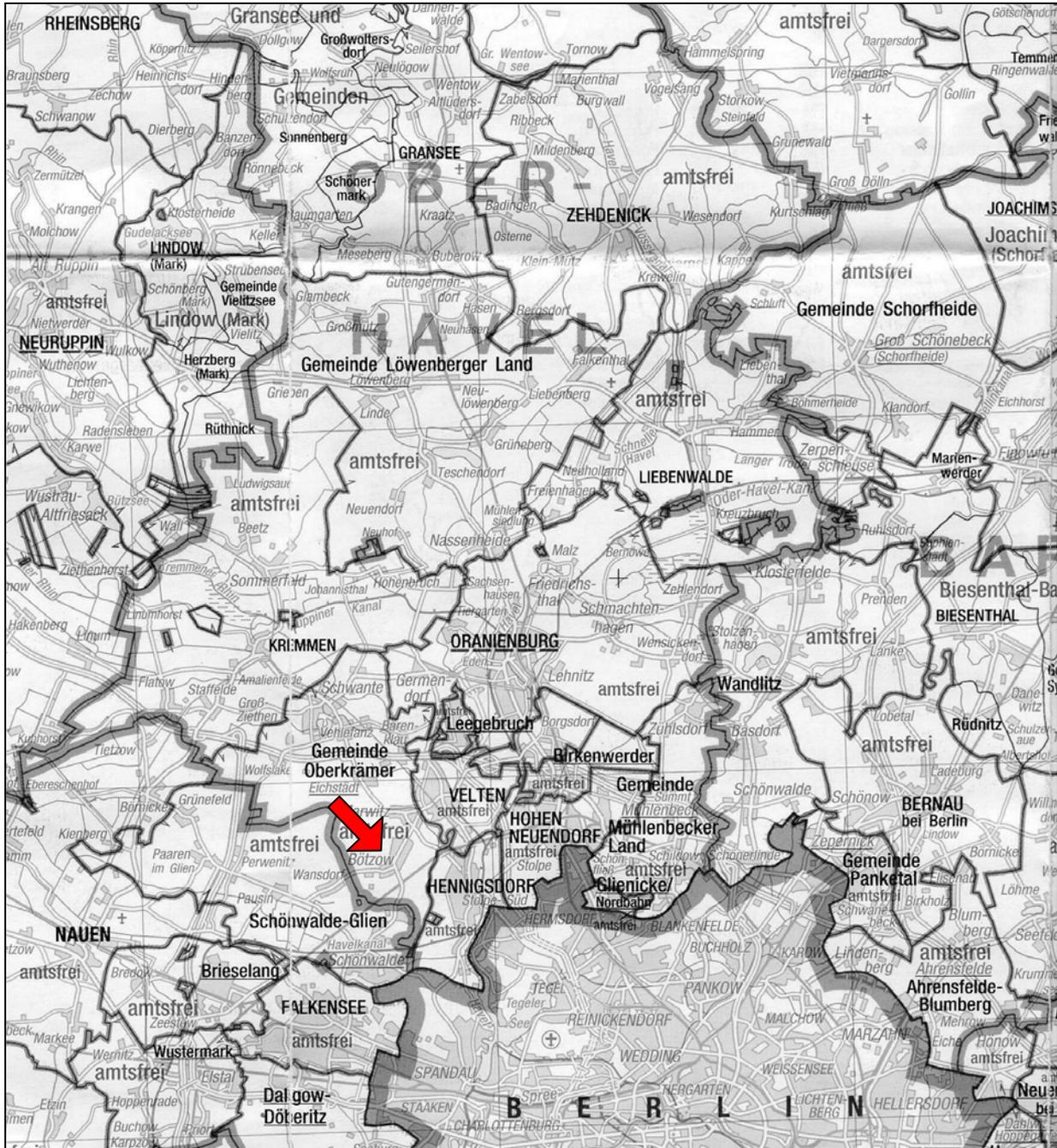
1.	Lage des Planungsgebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung	5
2.	Ziel und Zweck der Aufstellung des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes gemäß §13a BauGB "Teerofenweg Nord" als 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw	7
3.	Der Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	7
3.1	Übersicht	7
3.2	Bestand im Plangebiet	8
3.3	Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	9
3.4	Erschließung	9
4.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung	11
4.1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Wohngebiet „Teerofenweg“	11
4.2	Stellplatzsatzung	15
4.3	Flächennutzungsplan	16
4.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	17
4.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
4.4.2	Regionalplanung	19
4.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	19
4.6	Munitionsbergung	21
4.7	Immissionsschutz	21
4.8	Gewässerschutz	22
4.9	Bergbau	23

5.	Begründung der Festsetzungen	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	24
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Geländehöhe	25
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
5.4	Private Grünfläche Wohngarten	25
5.5	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
5.5.1	Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken	26
5.5.2	Grundstückseinfriedungen der privaten Grünfläche	26
5.5.3	Beschränkung der zulässigen Versiegelung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen	26
5.6	Gestalterische Festsetzungen	27
5.7	Städtebauliche Kennwerte	27
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	27
6.1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	27
6.2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	28
6.3.	Artenschutz	28
6.3.1	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung	28
6.3.2	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten	29
6.4.	Landschaftsschutz	30
7.	Planverfahren, Umweltprüfung	30
	<b>Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
	<b>Quellen</b>	<b>33</b>
<b>Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan "Teerofenweg Nord",  2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw</b>		
	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>34</b>
	<b>Planzeichnung</b>	<b>36</b>

## Begründung des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“, 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow

### 1. Lage des Planungsgebietes

#### 1.1 Regionale Einordnung



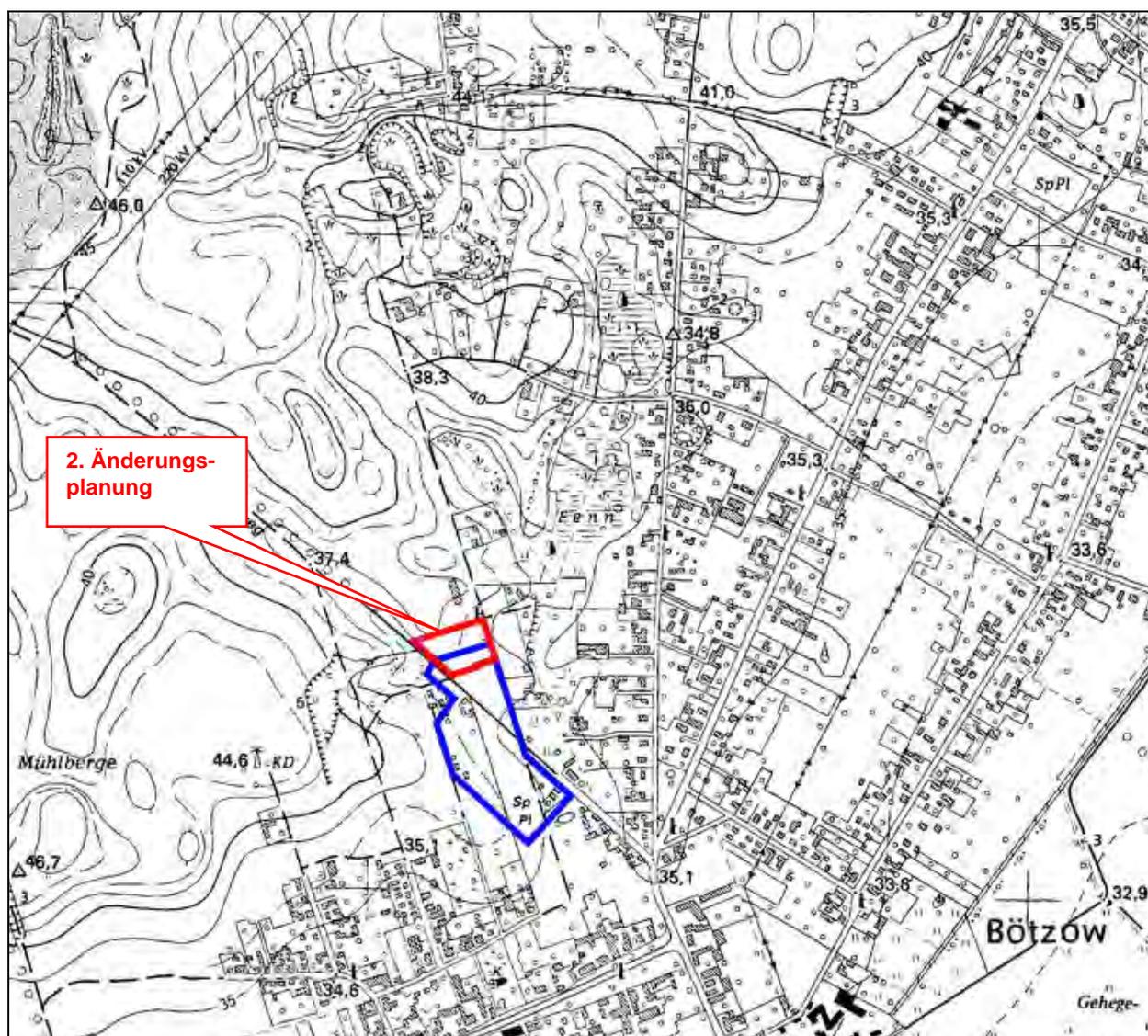
Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Südwesten des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, 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 Kremmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



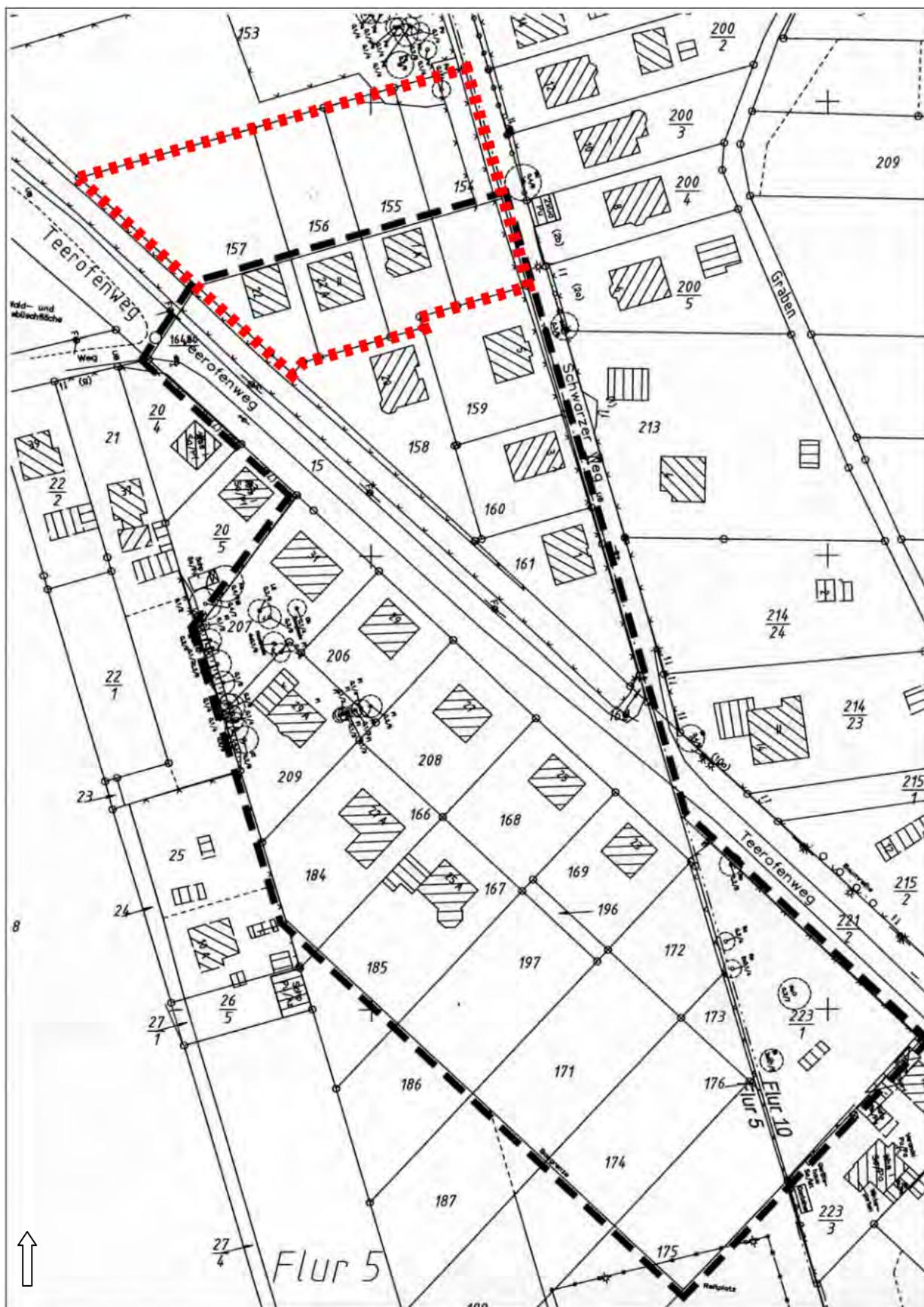
Auszug topografische Karte, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ (blaue Umgrenzung) und Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (rote Umrandung)

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplans „Teerofenweg“ liegt im OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer beidseits des Teerofenweges.

Im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ wird der Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ aufgestellt. Er umfasst den nördlichen Teil des bisherigen Plangebietes „Teerofenweg“ sowie eine nördlich angrenzende Fläche im Außenbereich, die als private Grünfläche festgesetzt werden soll. Das hier vorliegende Plangebiet der Änderungs- und Ergänzungsplanung liegt zwischen dem Teerofenweg und dem Schwarzen Weg.

## 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung

Der Geltungsbereich des hier aufzustellenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“) umfasst die Flurstücke 154, 155, 156 und 157 der Flur 5 gemäß Darstellung im beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte. Er hat eine Größe von ca. 0,37 ha. Ein Anteil von 0,135 ha liegt im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Teilfläche von 0,235 ha liegt im bisherigen Außenbereich und soll als private Grünfläche festgesetzt werden. (sh. nachfolgende Abb.)



Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Bötzw, Fluren 5 und 10, mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ (schwarz gestrichelt) sowie mit Umgrenzung des hier aufzustellenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw) (rot gestrichelte Linie)

## 2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes gemäß §13a BauGB „Teerofenweg Nord“ als 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow

Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes befinden sich 4 Flurstücke, die Größen zwischen ca. 800 und 1.230 m<sup>2</sup> haben. Sie liegen jedoch nur mit einem geringen Flächenanteil von jeweils 320 bis 360 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“. Im Übrigen liegen die genannten Grundstücke im Außenbereich.

3 der Grundstücke sind bereits mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Die Hauptgebäude befinden sich jeweils im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die Grundstücksflächen im Außenbereich werden als Wohngarten genutzt. Im Zusammenhang mit der nun geplanten Bebauung des letzten noch unbebauten Grundstückes wurden folgende städtebauliche Konflikte erkennbar, deren Bewältigung die hier vorliegende Planung wie folgt dient:

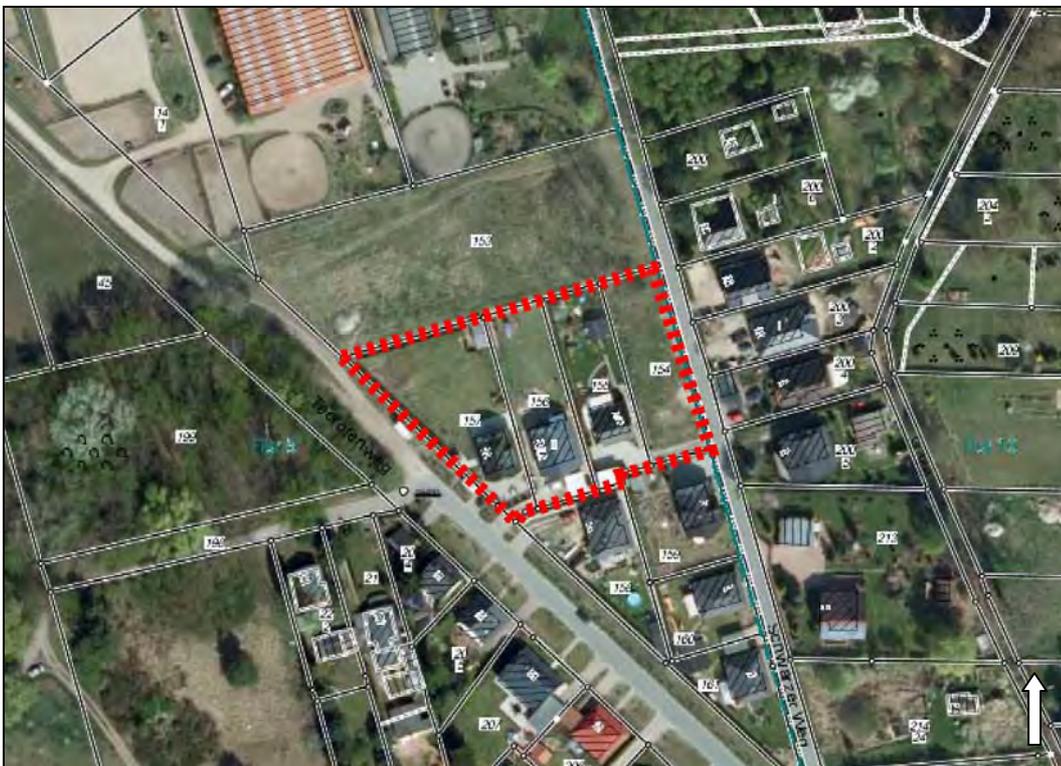
- Auf Grund der geringen Anteile der 4 Flurstücke im Plangebiet, die im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet liegen und die bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen zu Grunde zu legen sind, ist bei der bisher festgesetzten GRZ 0,3 mit 50% Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erschwert. Deshalb soll im Rahmen der hier vorliegenden Änderungsplanung die Festsetzung einer GRZ 0,4 erfolgen.

- Die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteile der 4 Flurstücke im Plangebiet sollen als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt werden. Auf den bebauten 3 Grundstücken werden diese Grundstücksteile bereits dem entsprechend genutzt.

- Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ werden in den Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan sinngemäß übernommen, soweit sie sich auf dessen Geltungsbereich beziehen und hier erforderlich sind. Hierbei werden die Festsetzungen soweit wie möglich vereinfacht.

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

### 3.1 Übersicht



Luftbild GeoBasis-DE/LGB 2011 mit Umgrenzung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie)



Liegenschaftskarte 2009 mit Umgrenzung des Plangebietes des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ (nur nördlicher Planausschnitt, Umgrenzung schwarz gestrichelt) und mit den festgesetzten Baugrenzen (blaue Linien) sowie mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des hier aufzustellenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Teerofenweg) (Umgrenzung rote gestrichelte Linie)

### 3.2 Bestand im Plangebiet

Die 3 bebauten Grundstücke im Plangebiet sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Die vorhandene Bebauung ist zweigeschossig mit geneigten Dächern. Das zweite Vollgeschoss liegt jeweils im Dachraum. Die im Außenbereich liegenden Grundstücksteile der bebauten Grundstücke werden jeweils als Wohngärten genutzt. Das 4. Grundstück ist noch unbebaut.

Für die vorhandene Bebauung wurde auf Grund der ALK und des Luftbildes das vorhandene Maß der baulichen Nutzung überschläglich wie folgt ermittelt:

Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Anteil im WA (m <sup>2</sup> )	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (m <sup>2</sup> ) gemäß Grundbucheintrag zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks (m <sup>2</sup> ) Fläche ges. / davon bei bisher 0,3+50% = 0,45 bebaubar	vorh. bzw. gepl. GR (m <sup>2</sup> ) Hauptgebäude auf WA / zuzüglich Anlagen nach §19(4) BauNVO einschließlich Überbauung Fläche GFL mit 0,45	zulässige GR (m <sup>2</sup> ) bei GRZ 0,3 / zuzüglich Überschreitung nach §19(4) BauNVO (0,3+50% = GRZ 0,45)
154	800	320	64 / 29		96 / 144
155	819	339		79 / ca. <u>200</u>	102 / 152
156	840	360		106 / ca. <u>190</u>	108 / 162
157	1.233	330	38 / 17	86 / ca. <u>160</u>	99 / 148

Auf Grund der geringen Flächengröße der Grundstücksanteile, die im Bauland (WA gemäß Bebauungsplan „Teerofenweg“) liegen, wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Nebenanlagen auf den bisher bebauten Grundstücken überschritten.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sind ab 80m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Zusätzlich sind Zufahrten und Zuwegungen erforderlich.

Auf den beiden äußeren Flurstücken (154 und 157) befinden sich darüber hinaus Flächen mit grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der beiden inneren Flurstücke (155 und 156). Hierdurch wird jeweils ein weiterer Teil der Baugrundstücksflächen in Anspruch genommen.

### 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.

Mit Schreiben vom 24.03.2010 teilte die **E.ON edis AG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ 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“

Mit Schreiben vom 28.10.2011 teilte die **E.ON edis AG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

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

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges und des Schwarzen Weges 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 18.10.2011 teilte die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und

Ergänzungsplanung mit:

*„...Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen in der Anlage den vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungsbestand zur Kenntnis. Die Löschwasserversorgung kann z. Zt. bis zu einer Höhe von 48 m³/h aus den Unterflurhydranten des vorhandenen Netzes gewährleistet werden. ...“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges und des Schwarzen Weges 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.

Mit Schreiben vom 29.11.2011 teilte der **Landkreis Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung die Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*„Frühzeitige Hinweise zur Trinkwasserversorgung*

*a) Die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation (Leitungsnetzenergie) ist spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst, Hygiene des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.*

*b) Anlagen einschließlich des dazugehörenden Leitungsnetzes, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.*

*c) Das Trinkwasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.*

*d) Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.*

*e) Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Leitungsnetzenergie/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene zu übersenden.*

*f) Die Trinkwasserinstallation ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.*

*g) Insbesondere sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Trinkwasserinstallation die DIN EN 1717 zu beachten.*

*Rechtsgrundlagen: a) § 13 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 03. Mai 2011 (BGBl Teil I Nr. 21 S. 748) b) § 14 TrinkwV 2001 c) § 5 Abs. 2 TrinkwV 2001 (gemäß Anlage 1 Teil I) sowie § 7 (Anlage 3 lfd. Nr.: 5, 10 und 11) d) § 14 Abs. 6 TrinkwV 2001 e) § 15 Abs. 3 TrinkwV 2001 f) § 4 Abs. 1 TrinkwV“*

Mit Schreiben vom 30.03.2010 teilte die **Deutschen Telekom AG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ 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 beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten.

Mit Schreiben vom 12.10.2011 teilte die **Deutsche Telekom AG T-Com, Technik Niederlassung** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung mit:

*„zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 30.03.2010, AZ.:2502-175317 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“*

Der Inhalt der genannten Stellungnahme ist in der Begründung vorstehend bereits enthalten. Er steht der Planung nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 13.10.2011 teilte die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) 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 namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten 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 MBB 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.“

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Teerofenweges und des Schwarzen Weges 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 Schreiben vom 27.10.2011 teilte die **GDMcom** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung 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 1. Änderung wurde lediglich die Art der baulichen Nutzung vom bisher festgesetzten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes galten unverändert fort.

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Teerofenweg in der Fassung der bisher geltenden 1. Änderung (Fassung vom August 2010)**

## Teil A: Planzeichnung

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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

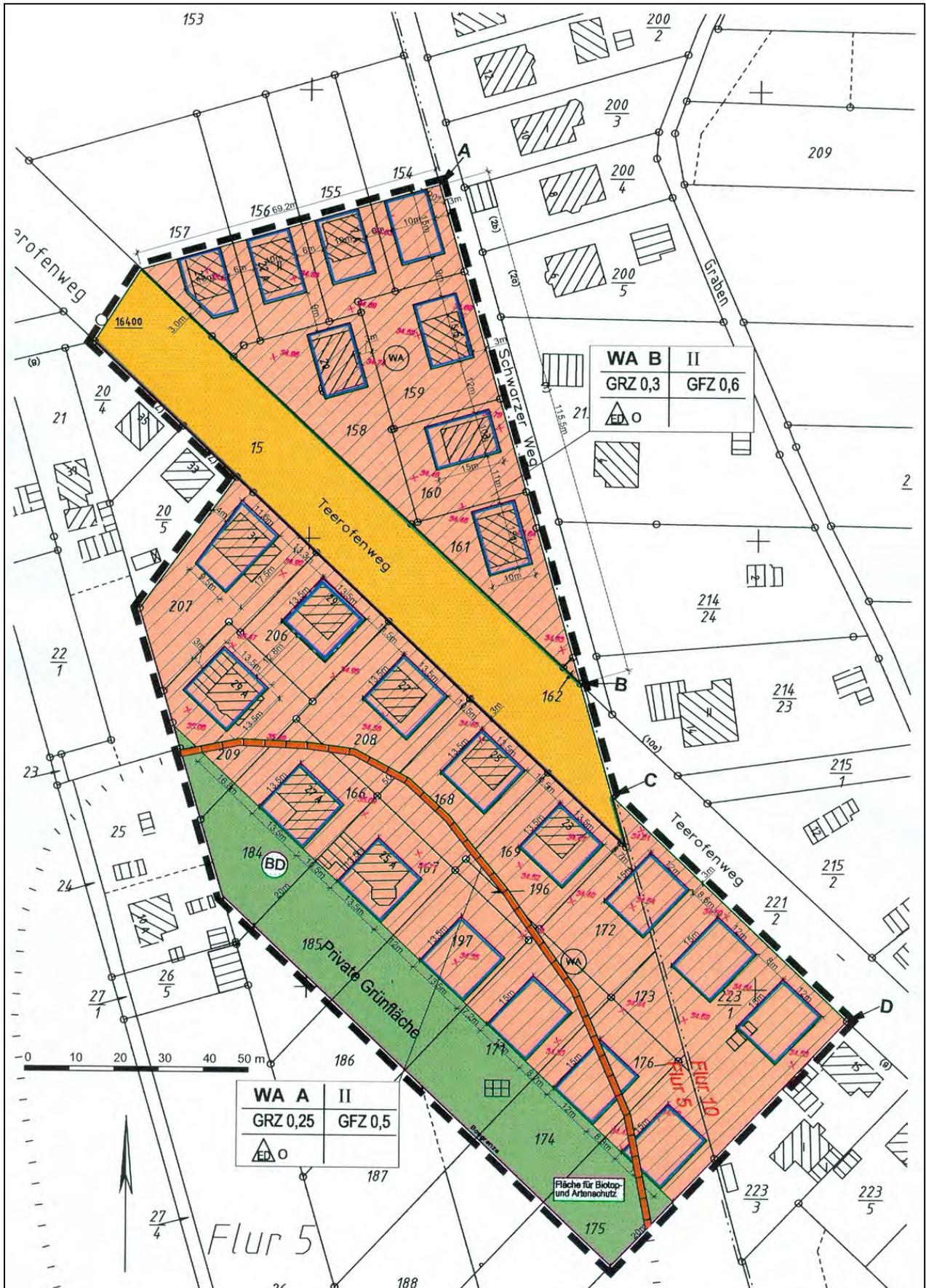


Flurstücksnummer



Vorhandene bauliche Anlage

## Bebauungsplan „Teerofenweg“ Teil A: Planzeichnung, Fassung der 1. Änderung, Stand August 2010



**Bebauungsplan „Teerofenweg“ Teil B: Textliche Festsetzungen**

Fassung der 1. Änderung, Stand August 2010

**I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB****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 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 Einsaat 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

<p><b>Pflanzenliste 1</b></p> <p><b>Bäume erster Ordnung:</b> (auch als Heister verfügbar) Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>) Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>) Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)</p>	<p><b>Bäume zweiter Ordnung:</b> (auch als Heister verfügbar) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Elsbeere (<i>Sorbus terminalis</i>) Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Wild-Birne (<i>Pyrus pyraster</i>) Wild-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) Obstbäume in Sorten</p>
<p><b>Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten):</b></p> <p><b>Apfelsorten:</b> „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“</p> <p><b>Birnensorten:</b> „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“</p> <p><b>Kirschsorten:</b> „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“</p> <p><b>Pflaumen- und Zwetschensorten:</b> „Anatolia“, „Cestina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“</p> <p>Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß</p>	
<p><b>Pflanzenliste 2</b></p> <p><b>Sträucher erster Ordnung:</b> Falscher Jasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Gemeiner Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Hartriegel (<i>Cornus mas</i>) Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Kratzbeere (<i>Rubus caesius</i>) Kreuzdorn (<i>Rhamnus cartharticus</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)</p>	<p><b>Pflanzliste 3</b></p> <p><b>Wiesengräser und -kräuter:</b> Blutroter Storchschnabel (<i>Geranium sanguineum</i>) Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Hopfen-Klee (<i>Medicago lupulina</i>) Horn-Klee (<i>Lotus corniculatus</i>) Kleiner Wiesenknopf (<i>Sanguisorba minor</i>) Rot-Klee (<i>Trifolium pratense</i>) Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>) Weiße Lichtnelke (<i>Silene pratense</i>) Wiesen-Labkraut (<i>Galium mollugo</i>) Wiesen-Margerite (<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>) Wiesen-Pippau (<i>Crepis biennis</i>) Wiesen-Rispengras (<i>Poa pratensis</i>) Wiesen-Schaumkraut (<i>Cardamine pratensis</i>) Wiesen-Storchschnabel (<i>Geranium pratense</i>)</p>

Der Bebauungsplan „Teerofenweg“ wird im Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ nach dessen Rechtskraft durch diesen „überlagert“. Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Teerofenweg“) gilt der Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ nach dessen Rechtskraft als alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben.

Außerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung gilt der bisherige Bebauungsplan „Teerofenweg“ fort.

#### 4.2 Stellplatzsatzung

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

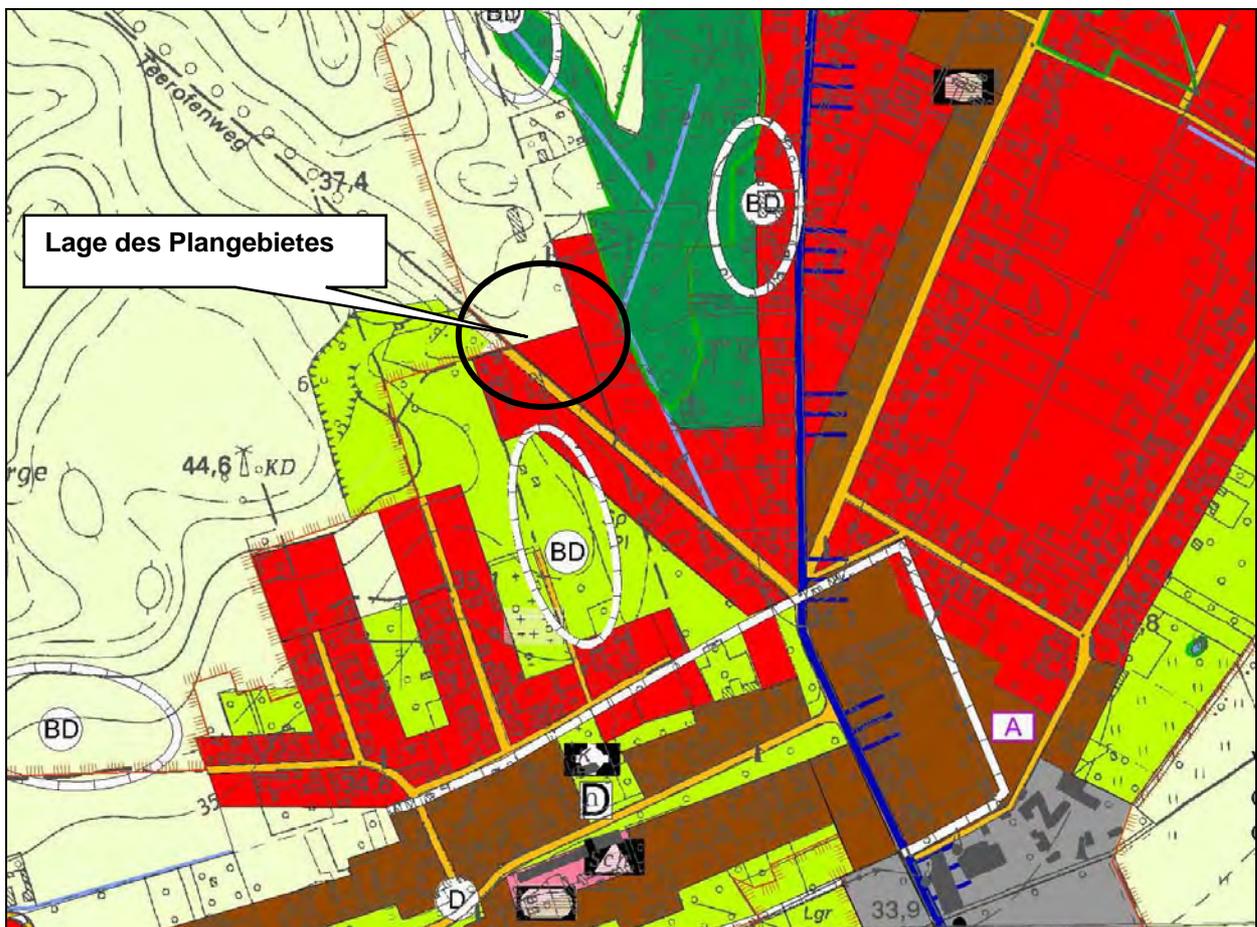
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Wohngebietsfläche im Bebauungsplan „Teerofenweg“ im Wesentlichen eine Wohnbaufläche dar. Die Ausdehnung der Wohnbaufläche im Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ entspricht jedoch nicht genau der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Teerofenweg“.

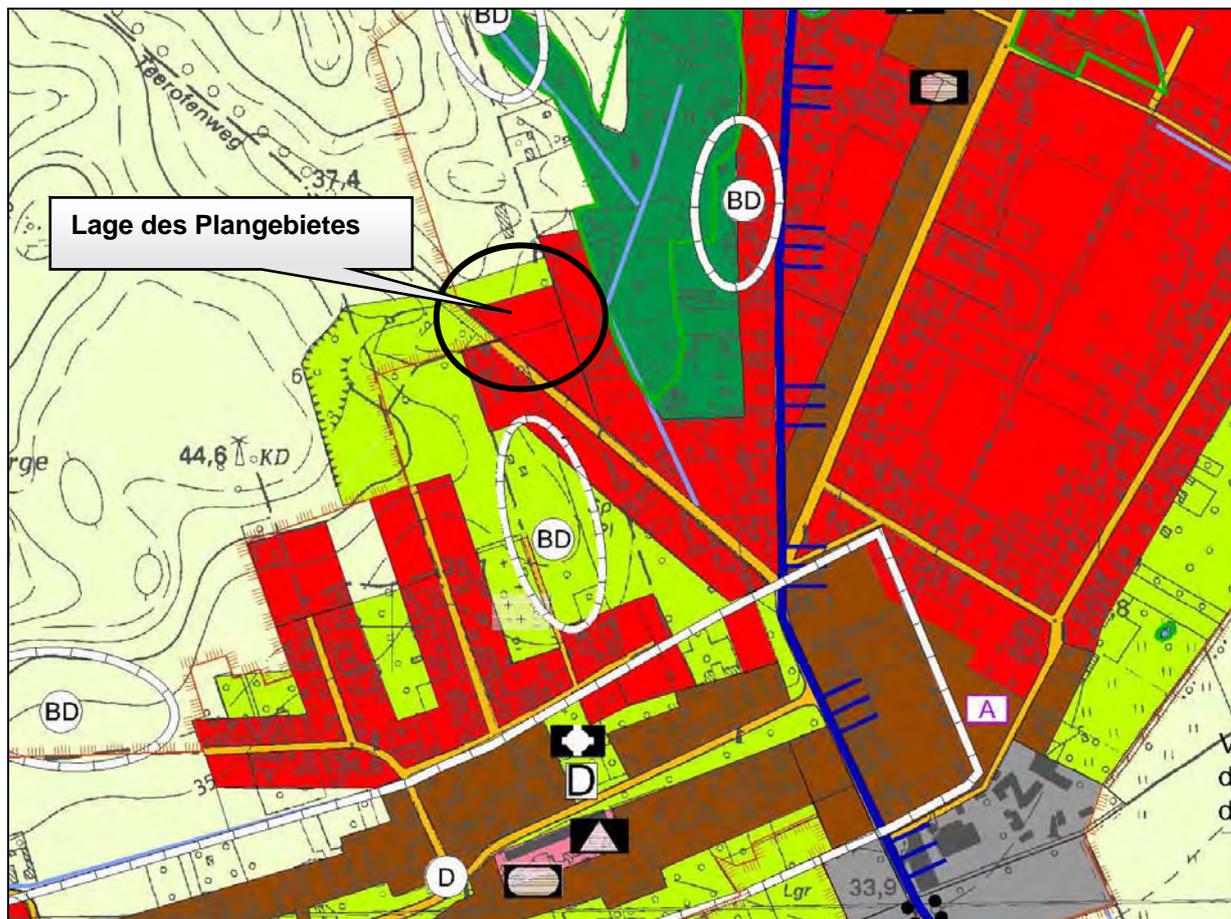
Im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes wird zugleich die Darstellung der Wohnbaufläche entsprechend der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ berichtigt. Der vorliegende Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan ändert die Lage, Größe und Ausdehnung des bisher im Bebauungsplan „Teerofenweg“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nicht.“

Die Fläche, die mit dem Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung als private Grünfläche (Wohngarten) festgesetzt werden soll, ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diesbezüglich erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB auf dem Wege der Berichtigung.



**bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes**  
(Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft)

Da die Schaffung bzw. planerische Sicherung von Gartenflächen als Übergang zwischen den bebauten Ortslagen und dem Landschaftsraum eine grundsätzliche Planintention des Flächennutzungsplanes ist und die betreffenden Grünflächen Garten bereits im Wesentlichen vorhanden sind, wird durch diese Anpassung des Flächennutzungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt.



**Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB**  
(Wohnbaufläche, Grünfläche)

#### 4.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

##### 4.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

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.II.S.235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

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 Innenentwick-

lung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

## Berücksichtigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ dient der Überplanung einer Wohngebietsfläche, die bereits weitgehend bebaut und durch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Es erfolgt keine neue oder zusätzliche Festsetzung von Bauflächen, sondern lediglich eine Ordnung innerhalb des Siedlungsbereiches. Deshalb wird der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die ergänzende Festsetzung privater Grünflächen auf Grundstücksteilen, die bisher im Außenbereich lagen, führt ebenfalls nicht zu einer neuen oder zusätzlichen Siedlungsentwicklung.

Da durch die vorliegende Planung keine neue oder zusätzliche Siedlungsentwicklung ermöglicht wird, sind Widersprüche der Planung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht erkennbar.

Mit Schreiben vom 03.11.2011 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** die **Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung 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**

*Erhöhung der festgesetzten GRZ im allgemeinen Wohngebiet; Festsetzung von bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteilen als „private Grünfläche Wohngarten“; Übernahme der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Teerofenweg“.*

### **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. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).

### **Bewertung**

#### **Die dargelegte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

*Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort, Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.*

*Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:*

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: *vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;*
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: *vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;*
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: *Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem 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).*

*Die angezeigte Planung entspricht den Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B). Eine quantitative Beschränkung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß 4.5 (Z) Abs 1 Nr. 4 LEP B-B besteht hier deshalb nicht.*

*Den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B) wird ebenfalls weitgehend entsprochen.“*

Mit Schreiben vom 04.11.2011 teilte das **Landesamt für Bauen und Verkehr** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung mit:

*„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 Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.*

*Im Interesse der Förderung einer sparsamen öffentlichen Erschließung und im Sinne von Verkehrsreduzierung bzw. -Vermeidung entspricht eine grundsätzliche Orientierung von Planungen und Maßnahmen auf den Innenraum den strategischen Zielstellungen des integrierten Verkehrskonzeptes Brandenburg.*

*Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Plangebietes „Teerofenweg“ entspricht somit den Entwicklungsintensionen der Landesplanung.*

*Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“*

#### 4.4.2 Regionalplanung

##### Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung 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)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.

##### Berücksichtigung

Die o. g. Planungen der Regionalplanung enthalten für das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Festlegungen oder Darstellungen. In sofern stehen der hier vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Mit Schreiben vom 12.10.2011 teilte die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung 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)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.*

*Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 "Teerofenweg" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Juli 2011) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar.***

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,4 ha großen Fläche im Westen der Ortslage Bötzw als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Mit der Änderung sollen die Grundflächenzahl erhöht und rückwärtige Bereiche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohngarten" einbezogen werden.*

*Der Planung stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“*

#### 4.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

Das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ 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 (Bötzw Nr. 14).

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Teerofenweg 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 Frostschränke), 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 Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ vom August 2010 erfolgte die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals entsprechend der vorstehenden Stellungnahme der Fachbehörde.

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden zweiten Änderungsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ liegt außerhalb des bisher bekannten Bodendenkmals. Deshalb erfolgt in diesen Bebauungsplan keine nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals. Da auch hier bisher unentdeckte Bodenfunde gemacht werden können, sind die entsprechenden Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Mit Schreiben vom 07.10.2011 teilte das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung mit:

„als Fachbehörde für Bodendenkmale und Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planung Stellung:

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

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., 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).“

#### 4.6 Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 28.10.2011, **Reg./RPL-Nr.: 2324440002** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung 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.“*

#### 4.7 Immissionsschutz

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

allgemeines Wohngebiet	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 der 2. Änderungsplanung (Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Für das noch zu bebauende Grundstück im Plangebiet der 2. Änderungsplanung kommt entsprechend dem absehbaren Bedarf ebenfalls vorzugsweise eine Wohnnutzung bzw. das Wohnen ergänzende bzw. nicht störende Nutzungen in Betracht. Der umgebende Siedlungsbereich um das Plangebiet ist ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt.

Auch innerhalb der gemischten Baufläche, die der Flächennutzungsplan in der Umgebung des Plangebietes darstellt, sind Wohnnutzungen vorhanden und gemäß BauNVO allgemein zulässig. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird unverändert aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in den hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ übernommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung mit Konflikten des Immissionsschutzes bezüglich der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Nutzungen nicht zu rechnen ist.

Auf Grund der im Bebauungsplan „Teerofenweg“ festgesetzten eng begrenzten Baufenster, die auch in den hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ in dessen Geltungsbereich un-

verändert übernommen werden, können die weiteren im Plangebiet zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes keine Ausmaße annehmen, die zu erheblichen Störungen, z. B. durch starkes Verkehrsaufkommen, führen könnten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein **Reiterhof**. Der Emissionsschwerpunkt der zugehörigen Stallanlage ist ca. 120m vom Plangebiet entfernt. (sh. unter 3.) Der ursprüngliche Bebauungsplan „Teerofenweg“ ging in seiner Begründung davon aus, dass durch diesen Abstand ein ausreichender Immissionsschutz für das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet gewährleistet wurde. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Teerofenweg war an Stelle des damaligen Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet festgesetzt worden. Da auch im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet Wohngebäude allgemein zulässig waren und diese im Plangebiet insbesondere im nördlichen Teil, der am nächsten am Reiterhof liegt, bereits weitgehend errichtet wurden, führte die damalige Änderung in ein allgemeines 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ die Belange des **Immissionsschutzes- RW 4** hierzu 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 in den hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ unverändert übernommen. Somit bleibt auch der bisher festgesetzte Abstand zum Reiterhof unverändert.

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.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche Wohngarten im hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Teerofenweg wird eine Pufferzone zwischen den umgebenden Landwirtschaftsflächen und dem unverändert festgesetzten allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

Mit Schreiben vom 18.11.2011 teilte das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung die Belange des **Immissionsschutzes- RW 4** wie folgt mit:

*„In unserer Stellungnahme vom 20.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08/2003, 1. Änderung haben wir nochmals auf den erforderlichen Mindestabstand vom Reiterhof (Immissionsschwerpunkt) zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 120 m hingewiesen. Dieser Abstand wird weiterhin eingehalten.*

*Die neu geplanten Wohngärten sollen in diesem 120 m Mindestabstand entstehen. Dort ist mit Gerüchen vom Reiterhof zu rechnen. Auf diese Problematik sollte der o. g. Entwurf hinweisen.“*

#### **4.8 Gewässerschutz**

Mit Schreiben vom 16.04.2010 teilte der **Landkreis Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ 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 Schreiben vom 29.11.2011 teilte der **Landkreis Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung die Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*„Gegen den Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.*

*Die unter Punkt 4.8 Gewässerschutz gegebenen Hinweise gelten für die bereits bebauten sowie auch für das noch zu bebauende Grundstück.“*

Mit Schreiben vom 18.11.2011 teilte das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

*„Im Plangebiet des Änderungsbereichs befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.*

*Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die Befestigung von Stell- und Wegeflächen sollte daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Wir weisen daraufhin, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel über den belebten Oberboden versickert werden.“*

Eine entsprechende Festsetzung zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan getroffen. (sh. unter 5.5.3 dieser Begründung)

Mit Schreiben vom 18.11.2011 teilte das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung die Belange der **Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6** wie folgt mit:

*„Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden in der Änderungs- und Ergänzungsbebauung „Teerofenweg Nord“, 2. Änderung des B-Planes Nr. 08.2003 „Teerofenweg“ OT Bötzow nicht berührt.“*

#### **4.9 Bergbau**

Mit Schreiben vom 13.10.2011 teilte das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanung 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. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes wird unverändert aus dem bisher geltenden Bebauungsplan „Teerofenweg“ (Fassung der 1. Änderung vom August 2010) übernommen.

Die bisher im Plangebiet der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ vorhandenen Wohngebäude sowie ergänzende, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sind hiernach unverändert weiterhin zulässig.

Da nur noch ein Grundstück im Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung unbebaut ist und die eng bemessenen Baufenster zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die sehr geringen Größen der Baugrundstücke die mögliche bauliche Nutzung erheblich einschränken, ist nicht damit zu rechnen, dass sich aus den weiteren im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen erhebliche mögliche Störwirkungen, z. B. durch ein großes Verkehrsaufkommen, ergeben können. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die bereits bebauten sowie für das noch bebaubare Grundstück im Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

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.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hat sich im Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung wegen der sehr geringen Anteile der betroffenen Grundstücke im Wohnbauland als zu gering erwiesen.

Unter 3.2 wurde die vorhandene bauliche Nutzung überschläglich ermittelt. In der nachfolgenden Tabelle wird hierzu ergänzend dargestellt, wie groß die zulässige bebaute Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ 0,3 und bei einer GRZ 0,4 wäre. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass gemäß §19(4) BauGB die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Anteil im WA (m <sup>2</sup> )	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Grundbucheintrag zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks (m <sup>2</sup> ) Fläche ges. / davon bei bisher 0,3+50% =0,45 bebaubar	vorh. bzw. gepl. GR (m <sup>2</sup> ) Hauptgebäude auf WA / zuzüglich Anlagen nach §19(4) BauNVO einschließlich Überbauung Fläche GFL mit 0,45	zulässige GR (m <sup>2</sup> ) bei GRZ 0,3 / zuzüglich Überschreitung nach §19(4) BauNVO (0,3+50%=GRZ 0,45)	zulässige GR (m <sup>2</sup> ) bei GRZ 0,4 / zuzüglich Überschreitung nach §19(4) BauNVO (0,4+50% = GRZ 0,6)
154	800	320	64 / 29	ca. 126 / ca. 190 (geplant)	96 / 144	128 / 192
155	819	339		79 / ca. 200	102 / 152	135 / 203
156	840	360		106 / ca. 190	108 / 162	144 / 216
157	1.233	330	38 / 17	86 / ca. 160	99 / 148	132 / 198

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass bei den geringen Anteilen der Grundstücke, die im Bauland liegen, die Festsetzung einer GRZ 0,4 erforderlich ist, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO ermöglicht eine GRZ 0,4 (mit Überschreitung um 50% bis GRZ 0,6) die Errichtung der Haupt- und Nebenanlagen entsprechend dem Charakter des hier vorhandenen Baugebietes. Hierdurch wird die Obergrenze gemäß §17 BauNVO für die Festsetzung der GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten.

Um zu gewährleisten, dass die Versiegelung auf den sehr kleinen Baugrundstücken auf das unvermeidliche Maß begrenzt wird, wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze aus dem bisherigen Bebauungsplan „Teerofenweg“ inhaltlich übernommen. Für die Grundstücksüberfahrten zu den Hinterliegergrundstücken, welche jeweils durch Grunddienstbarkeit gesichert sind, wird die zulässige Befestigung auf 2 Fahrspuren beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Erhöhung der GRZ allein der zweckentsprechenden baulichen Nutzung, nicht jedoch dem weiteren Ausbau der Grundstücksüberfahrten zu Gute kommt. (sh. hierzu auch unter 5.4)

Die Geschossflächenzahl vergrößert sich bei weiterhin 2 zulässigen Vollgeschossen mit der o. g. Erhöhung der GRZ auf GFZ 0,8.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Geländehöhe**

Die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen erfolgt entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan „Teerofenweg“, sowie entsprechend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

Der bisherige Bebauungsplan „Teerofenweg“ setzt zugleich als gestalterische Festsetzungen die Firsthöhe mit max. 10m, die Höhe des Fußbodens Erdgeschoss mit max. 1m und die Traufhöhe mit maximal 5m fest. Als Bezugshöhen werden die gemäß ursprünglicher Vermessung des noch unbebauten Plangebietes ermittelten Geländehöhen festgesetzt. Um den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen Rechnung zu tragen, wird die Firsthöhe in die Festsetzungen des hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes aufgenommen.

Im Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung hatte der bisherige Bebauungsplan Geländehöhe zwischen 34,85 m über NHN und 35,22 m über NHN als Bezugshöhen festgesetzt.

Die bisher im Plangebiet der 2. Änderungsplanung „Teerofenweg Nord“ maximal zulässige Firsthöhe beträgt demnach  $35,22\text{m über NHN} + 10\text{m} = 45,22\text{m über NHN}$ .

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes wurden die Geländehöhen teilweise angepasst. Da eine aktuelle Vermessung der heute vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet nicht vorliegt, das Plangebiet hier dem Augenschein nach jedoch weitgehend eben ist, wird auf die Festsetzung der Geländehöhen im Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ verzichtet. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt mit 45,2m über NHN als absoluter Wert.

Zur weiteren Berücksichtigung der bisherigen gestalterischen Festsetzungen sh. unter 5.6.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Beschränkung der Zulässigkeit der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser werden aus dem bisher geltenden Bebauungsplan „Teerofenweg“ übernommen. Im Plangebiet der 2. Änderungsplanung sind bisher nur Einzelhäuser vorhanden.

Ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen werden die Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Je Grundstück wird hierdurch ein Baufeld festgesetzt.

### **5.4 Private Grünfläche Wohngarten**

Auf den Teilen der Flurstücke 154, 155, 156 und 157, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teerofenweg liegen, erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohngarten. Auf den bereits bebauten Flurstücken 155, 156 und 157 ist eine entsprechende Gartennutzung dieser Flächen bereits vorhaben.

Um eine zweckentsprechende Nutzung der privaten Grünfläche (Wohngarten) planungsrechtlich zu sichern, erfolgt zugleich die Festsetzung der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche Wohngarten.

Die geplante Zulässigkeit einer Einfriedung der Gartenflächen sowie der Anlage von Gartenfreisitzen und Gartenwegen entspricht der Zweckbestimmung eines Wohngartens. Auch die Errichtung von Ne-

benengebäude für die gärtnerische Nutzung (Schuppen) dient der Nutzung als Wohngarten. Die Beschränkung der Grundfläche für diese Nebengebäude orientiert sich an §3 (2) Bundeskleingartengesetz, wonach max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine Gartenlaube in einem Kleingarten als angemessen erachtet werden. Die Beschränkung der Gebäudehöhe der Nebengebäude für gärtnerische Nutzung auf 3,5m sichert eine untergeordnete städtebauliche Wirkung der Nebengebäude innerhalb der Gartenflächen.

Zur Gewährleistung des Gartencharakters darf die insgesamt bebaute Grundfläche auf den jeweiligen Grundstücksteilen, die als private Grünfläche festgesetzt werden, 10% der betreffenden Fläche nicht überschreiten.

## **5.5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken**

Der bisherige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung die Pflanzung von zwei Bäumen der Pflanzliste 1 „Bäume zweiter Ordnung“ oder ein Baum der Pflanzliste 1 „Bäume erster Ordnung“ je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche fest. (Pflanzenlisten sh. unter 4.1).

Die Festsetzung wird in den Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan sinngemäß übernommen. Da mit der hier vorliegenden Änderung auch die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteile als private Grünflächen mit einbezogen wurden, wird die Festsetzung auf die Grundstücke insgesamt bezogen und nicht mehr auf die jeweiligen Grundstücksteile beschränkt, die im Bauland liegen und deshalb Baugrundstücke sind.

Durch die Einbeziehung der bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteile sowie deren Festsetzung als private Grünflächen wird auch eine Pflanzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ermöglicht. Dies entlastet die sehr kleinen Baugrundstücksflächen auf den betreffenden Grundstücken.

Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze wird ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan „Teerofenweg“ übernommen.

Die Pflanzliste wird nicht festgesetzt. Sie ist unter 4.1 der Begründung wiedergegeben und soll als Empfehlung berücksichtigt werden. Statt dessen erfolgt die Festsetzung mittelstämmiger großkroniger standortgerechter heimische Laubbäume oder Heister (150/175 hoch) bzw. hochstämmiger standortgerechter heimischer großkroniger Laubbäume (Stammumfang 16/18 cm).

Durch diese Festsetzung der zu pflanzenden Gehölze auf den Grundstücken bleibt der ursprünglich im Bebauungsplan „Teerofenweg“ festgelegte Ausgleich nach dem Naturschutzrecht sinngemäß erhalten. Da es sich bei der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB handelt, ergibt sich aus der vorliegenden Planung selbst keine eigene Veranlassung zur Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht. (sh. hierzu auch unter 6.2)

### **5.5.2 Grundstückseinfriedungen der privaten Grünfläche**

Durch die hier vorliegende Planung werden die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteile als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird die Einzäunung dieser Flächen zulässig. Um zu vermeiden, dass hierdurch geschützte Tierarten (z. B. Igel, Amphibien) beeinträchtigt werden, sollen die Einfriedungen einen Durchschlupf für diese Tiere ermöglichen.

### **5.5.3 Beschränkung der zulässigen Versiegelung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen**

Um zu gewährleisten, dass die Versiegelung auf den sehr kleinen Baugrundstücken auf das unvermeidliche Maß begrenzt wird, wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze aus dem bisherigen Bebauungsplan „Teerofenweg“ inhaltlich übernommen. Für die Grundstücksüberfahrten zu den Hinterliegergrundstücken, welche jeweils durch Grunddienstbarkeit gesichert sind, wird die zulässige Befestigung auf 2 Fahrspuren beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Erhöhung der GRZ allein der zweckentsprechenden baulichen Nutzung, nicht jedoch dem weiteren Ausbau der Grundstücksüberfahrten zu Gute kommt.

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Teerofenweg“ bestimmt als gestalterische Festsetzungen, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist. Zugleich setzt er die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit 1m über Gelände, die Traufhöhe mit 5m über Gelände und die Firsthöhe mit 10m über Gelände fest. Die Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes, welches durch geneigte Dächer geprägt ist.

Dem entsprechend wurde im Plangebiet des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen errichtet: Zweigeschossige Gebäude haben i. d. R. Neigungen zwischen 35° und 46° um die Traufhöhe und die Firsthöhe einzuhalten. Eingeschossige Gebäude haben auch flachere Neigungen.

Um dem auf dieser Grundlage entstandenen Ortsbild angemessen Rechnung zu tragen, setzt der hier vorliegende Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ die Firsthöhe gemäß 9(1)1. BauGB, §16(2)1 BauNVO fest. (sh. hierzu unter 5.2.2 dieser Begründung).

Ergänzend setzt er, ebenso wie der bisher geltende Bebauungsplan fest, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist. Für zweigeschossige Gebäude wird ergänzend eine Dachneigung zwischen 35° und 46° für das Hauptdach festgesetzt. Der Anteil der Dachfläche mit dieser Dachneigung muss hierbei mindestens 50% der Gesamtdachfläche betragen. Hierdurch wird eine weitere geordnete Entwicklung im Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderungsplanung gesichert und zugleich ein angemessener gestalterischer Spielraum für die Gebäudegestaltung ermöglicht.

Die Festsetzung der Traufhöhe wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und der Dachneigung für zweigeschossige Gebäude entbehrlich.

Für eingeschossige Gebäude sind keine gestalterischen Festsetzungen erforderlich, da bei einem Vollgeschoss die mögliche Dachgestaltung bereits entsprechend begrenzt ist. Auch aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ ergibt sich keine Mindestdachneigung für eingeschossige Gebäude.

Da die städtebaulich wirksame Höhenentwicklung der Gebäude durch die Firsthöhe wirksam begrenzt ist, ist die zusätzliche Festsetzung der Fußbodenhöhe der Erdgeschossfußböden im Änderungsbereich nicht erforderlich.

## 5.7 Städtebauliche Kennwerte

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“) wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Teilfläche	Bestand (ha)	Planung (ha)
allgemeines Wohngebiet	0,135	0,135
private Grünfläche (Wohngarten)	0	0,235
Fläche für die Landwirtschaft	0,235	0
gesamt	0,37	0,37

## 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1. Auswirkungen auf die kommunale und private Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung im Sinne des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ im Plangebiet sowie entsprechend den vorhandenen Grundstücksnutzungen unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückssituation ermöglicht. Eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet wird ermöglicht.

Der Bebauungsplan „Teerofenweg“ wird im Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ nach dessen Rechtskraft durch diesen „überlagert“. Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ (2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Teerofenweg“) gilt der Bebauungsplan „Teerofenweg Nord“ nach dessen Rechtskraft als alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben.

Außerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung gilt der bisherige Bebauungsplan „Teerofenweg“ fort.

## 6.2. 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 in die Festsetzungen bzw. in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Die hier vorliegende 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“, in deren Ergebnis der hier vorliegende Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“ aufgestellt wird, dient der Innenentwicklung. Gemäß **BauGB** 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.

## 6.3. Artenschutz

### 6.3.1 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> 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.

### 6.3.2 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, Bachstelze 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 Bötzow 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 Besiedelung** 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 betreffende Fläche liegt außerhalb der hier vorliegenden 2. Änderungsplanung.

Die vorliegende Änderungsplanung hat im Bereich allgemeinen Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Von den 4 Grundstücken im Plangebiet sind bereits 3 Grundstücke bebaut. Nur 1 Grundstück ist noch unbebaut. Hier ist auf der früheren Ackerfläche eine Ruderalvegetation aufgewachsen. Wegen der geringen Flächengröße der noch unbebauten Fläche sowie wegen der umgebenden dichten Besiedelung und dem hohen Aufkommen an freilaufenden Katzen und Hunden ist mit dem Vorkommen von Bodenbrütern auf dem noch unbebauten Grundstück nicht zu rechnen.

Die Grundstücksteile der bebauten Grundstücke, die außerhalb des bisherigen Bebauungsplanes „Teerofenweg“ und somit im Außenbereich liegen, werden bereits entsprechend der geplanten Festsetzung als Gartenflächen genutzt, sodass sich auch hieraus keine möglichen Beeinträchtigungen geschützter Arten ergeben können. Durch die hier vorliegende Planung werden die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücksteile als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird die Einzäunung dieser Flächen zulässig. Um zu vermeiden, dass hierdurch geschützte Tierarten (z. B. Igel, Amphibien) in ihren Wanderungen beeinträchtigt werden, sollen die Einfriedungen einen Durchschlupf für diese Tiere ermöglichen. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan.

Bei Einhaltung dieser Festsetzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass, 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 Kulturfolger auftreten können, sind folgende gesetzliche Regelungen zu beachten:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, 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.

#### 6.4. Landschaftsschutz



Luftbild: Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg - Kartendienst des MUGV, Abteilung Zentrale Angelegenheiten, Koordinierung und Verwaltung Referat 11 - Sachgebiet GIS- und Fachdatenmanagement

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 2. Änderungsplanung liegt außerhalb des LSG und hat keine Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet.

#### 7. Planverfahren, Umweltprüfung

##### Verfahren

Die hier vorliegende Aufstellung des Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes „Teerofenweg Nord“ im Rahmen der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Teerofenweg“ 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 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** 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

nigten 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
Baugebietsfläche GRZ 0,4 (allgemeines Wohngebiet)	0,135	0,135 ha * GRZ 0,4= 0,054 ha
private Grünfläche Wohngarten	0,235	0,235 mit max. 10% Bebauung = 0,002 ha
gesamt	0,37	0,056 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt mit **0,056 ha** erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1 von 2,0 ha (20.000 m²).

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

Durch die Aufstellung des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanes 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 insbesondere 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.

Planverfasser: A. Ludewig  
Dezember 2011

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

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05 S.50)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- 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)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.
- 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: Dr. Aehlich, Grünordnungsplan: Gretel Daub-Hofmann, Büro Dr. Szamatolski+ Partner GbR

**Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan „Teerofenweg Nord“**  
**2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003**  
**Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow**

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

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

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

---

**Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1 BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl:	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Firsthöhe	maximal 45,2 m über NHN

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

---

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Private Grünfläche Wohngarten (§9(1)15. BauGB)**

---

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Wohngarten“ ist die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung mit maximal 24m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche und maximal 3,5m Gebäudehöhe.
- Gartenfreisitze, Gartenwege

Die insgesamt bebaute Grundfläche auf den jeweiligen Grundstücksteilen, die als private Grünfläche festgesetzt sind, darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten.

---

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs**  
(§1a(3) BauGB, §9(1)20. BauGB, §9(1)25.a) BauGB)

---

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes zwei mittelstämmig großkronige standortgerechte heimische Laubbäume oder Heister (150/175 hoch) oder ein hochstämmiger standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzung hat innerhalb von 1 Jahr nach dem Beginn der zweckentsprechenden Nutzung der Baugrundstücksflächen bzw. der privaten Grünflächen zu erfolgen.

---

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**

---

(1) Grundstückseinfriedungen der privaten Grünfläche Wohngarten sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

(2) Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstücksüberfahrten zur Erschließung eines rückwärtigen Grundstückes sind nur in Form von 2 jeweils maximal 0,6m breiten befestigten Fahrspuren zulässig.

---

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)**

---

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

---

**Dachgestaltung**

Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Für das Hauptdach sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 46° zulässig. Der Anteil der Dachfläche mit dieser Dachneigung muss mindestens 50% der Gesamtdachfläche betragen.

**Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan “Teerofenweg Nord”**  
**2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003**  
**Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw**

**Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen**

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. GFZ 0,8 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	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. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



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

4. Sonstige Festsetzungen



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

**Hinweisliche Darstellungen**

z.B. Bemaßung der Länge in Meter (m)

z.B. Bemaßung des Winkels in Grad (°)

**Darstellungen der Plangrundlage**

**Flur 10**

Flurgrenze

**Flur 5**

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene bauliche Anlage