

Begründung zum Textbebauungsplan Nr. 32/2008 „Neue Luchstraße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzow

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Planungsgegenstand und Planungsziele

Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nord-östlich der Neuen Luchstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 427, 428, 418, 417, 430, 477, 478, 479, 480, 481, 483, 486, 487 der Flur 10 (siehe anliegender Flurkartenauszug) und hat eine Größe von 5001 m² ha.



Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist im Straßenrandbereich der Neuen Luchstraße mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßenverkehrsfläche der Neuen Luchstraße. Die derzeitige Flächennutzung des nicht bebauten Bereiches (Flurstücke 477, 478, 479, 480, 481, 483, 486 und 487) sind private Grünflächen.

Planungsrechtliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich innerhalb der Ortslage befindet und im Flächennutzungsplan von Bötzwow als Wohnbaufläche dargestellt ist.
Die Errichtung der vorhandenen Wohnhäuser auf den Flurstücken 427, 428, 418, 417 und 430 erfolgte auf Grundlage des § 34 (1) BauGB. Der darüber hinausgehende Grundstücksbereich ist als Außenbereich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzwow ist am 21.12.2001 in Kraft getreten.
Der Textbebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche“.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg.
Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer „allgemeinen Siedlungsfläche“ zugeordnet.

Im Regionalplan I (ReP I) Prignitz/Oberhavel wurde Bötzwow als Selbstversorgungsort eingestuft.
Selbstversorgergemeinden haben eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung.
Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung des Ortes zu konzentrieren (qualifizierte Eigenentwicklung).

Planerfordernis und Planungsziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 21.02.2008 mit Beschluss-Nr. 749/2008 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen.
Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Nachfrage der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit Nebengebäuden und die Einfriedung der Grundstücke, das aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig war. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Der derzeitige bebaute Grundstücksbereich weist eine Tiefe von ca. 30 m auf. Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Grundstücke entstanden im Rahmen einer Parzellierung. Ursprünglich war dieser Bereich Teil eines Grundstückes, welches über die Veltener Straße erschlossen war. Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung, d.h. Erstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohnbebauung in der 2. Reihe im Bereich der Veltener Straße (Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße“) entstanden durch Teilung zwei weitere Baugrundstücke, die auch mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind und weitere 6 Grundstücke zur unveränderlichen Nutzung. Die Erreichbarkeit dieser Flurstücke war nicht mehr gewährleistet. Diese Grundstücke wurden, bis auf eines, in den vergangenen Jahren von den angrenzenden Grundstückseigentümern der Neuen Luchstraße zugewandten Seite erworben.

Der Textbebauungsplan ist für die Realisierung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Versiegelung und wenigen Festsetzungen ein sachgerechtes Planungsinstrument, der die Umsetzung des Planinhalts regelt. Diese Form der Planung ist für die Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend und es bedarf nicht der Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) 4. BauGB gelten in den Fällen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffs nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes entstehen keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB sind somit nicht erfüllt. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB.

Die getroffenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit den städtebaulichen Werten einer GRZ von 0,3 bei zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in das Ortsbild in einem Dachraum eingebunden sein muss sowie der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechen der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur der umgebenen Bebauung.

Es wird bestimmt, dass Tankstellen nicht zulässig sind. Ein städtebauliches Erfordernis eine derartige Festsetzung zu treffen ist nicht gegeben. Diese Nutzung fügt sich nicht in das Plangebiet ein.

Die in den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur max. Gebäude- und Traufhöhe sowie die Errichtung von Einzelhäusern orientieren sich an die umgebenen Bauungen und den vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken sichert, dass auf den Flurstücken 427, 428, 418, 417 und 430 die Bebauung mit Wohnhäusern gewährleistet bleibt, die sich ortsüblicherweise entlang der Erschließungsstraße befindet. Die weiteren Flurstücke des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Diese Fläche ist als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf diesen Grundstücksbereich können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können.

Mit der Bebauung des Geltungsbereiches entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die dem Ortsbild angepasst ist.

Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Neue Luchstraße.

Im Plangebiet entstehen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

In der Neuen Luchstraße befinden sich die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom und Gas.

Die Abwasserkanalisation ist im Bereich der Neuen Luchstraße fertiggestellt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Weiterführende Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

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

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Kampfmittelbelastung

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

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks in Hennigsdorf. Die Lage in der TWSZ III steht der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen. Hinsichtlich der Lage und Nutzung der Grundstücke in der Schutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf sind die gültigen Bestimmungen zu beachten. Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i.V.m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 (4) des BbgWG auf den Grundstücken versickert werden.

Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 des BbgWG genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei Ausführungen von Arbeiten dürfen der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden. Nach Mitteilung des Wasser- und Bodenverbandes Schnelle Havel mit Schreiben vom 21.11.2008 befinden sich im Plangebiet keine Gewässer. Dies trifft uneingeschränkt auch für die Flurstücke 486 und 487 zu.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel ist zu berücksichtigen.

Baumschutz

Das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Planverfahren

Nachweis der Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB

In § 13 a (1) BauGB ist festgelegt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nur durchgeführt werden können, wenn bestimmte Grenzen der Grundstücksversiegelung nicht überschritten werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5001 m². Die geplante Grundfläche baulichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gem. § 13a (1) 1. BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält Flächen, bei denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt werden. Eine Inaussichtstellung diesen Grundstücksbereich mit Nebengebäuden zu bebauen oder eine Einfriedung dieses Grundstücksbereiches bauordnungsrechtlich nach § 35 (2) BauGB genehmigen zu lassen wurde seitens des Bauordnungsamtes des Landkreises Oberhavel nicht stattgegeben. Eine Abstimmung hierzu erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2008. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung war es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Rahmen der zulässigen Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde wendete das beschleunigt Verfahren gem. § 13 a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit vor Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotop nach dem BbgNatSchG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Naturparks, eines Vogelschutzgebietes oder eines Schutzgebietes nach Floren-Fauen-Habitat-Richtlinie.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop gem. § 32 BbgNatSchG vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren angewendet wird und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ein Ausgleich des Eingriffs nach dem Naturschutzrecht ist nicht erforderlich. Gemäß § 13 a (2) 4. BauGB gelten in den Fällen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Plangrundlage

Als Planunterlage dient ein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte), erstellt vom Katasteramt des Landkreises Oberhavel vom 21.07.2008.

Oberkrämer, den 14.05.2009



Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, in der aktuellen Fassung
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226)
-
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 in der aktuellen Fassung