

Bebauungsplan Nr. 35/2009

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzwow

“Bahnstraße-Poststraße”

(Textbebauungsplan)

Satzung

**Begründung
Festsetzungen**



April 2009

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

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

Plangrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
13.11.2008

Planungsphase: Satzung

Datum: April 2009

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	3
1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Regionale Einordnung	3
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	4
1.3.	Geltungsbereich des Textbebauungsplanes	5
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	6
3.	Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung	6
3.1	Übersicht	
3.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet	8
3.3	Grundstücksgrößen und bebaute Grundflächen (Gebäude gemäß ALK) im Plangebiet	10
3.4	Grundstückszuschnitte im Plangebiet	11
4	Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung	
	11	
5.	Abfallentsorgung	13
6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	14
7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Wasserableitung	14
8.	Kampfmittelbelastung	15
9.	Geologie, Hydrologie	16
9.1	Geologie	16
9.2	Hydrologie	16
10.	Natur- und Landschaft	17
10.1	Flora	17
10.2	Fauna	18
11.	Möglicher Eingriff in geschützte Arten	18
11.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	18
11.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	18
11.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	18
	18	
11.1.3	Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung	18
11.2	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	20
11.3	Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten	21
II	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	22
1.	Raumordnung und Landesplanung	22
2.	Regionalplanung	23
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	24
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	25
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	25
6.	Immissionsschutz	26
7.	Bisher geltendes kommunales Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung	26
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	27
1.	Begründung des Geltungsbereiches	27
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	27
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	28
3.1	Grundflächenzahl	28
3.2	Zahl der Vollgeschosse	28
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.	Bestandsschutz	29
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	29
	29	
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	29
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	29
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	
	30	
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	32
	Einfacher Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)“Bahnstraße-Poststraße”	33
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	33
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
III.	Nachrichtliche Übernahmen	34
Anlage	Geltungsbereich des Textbebauungsplanes	34

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



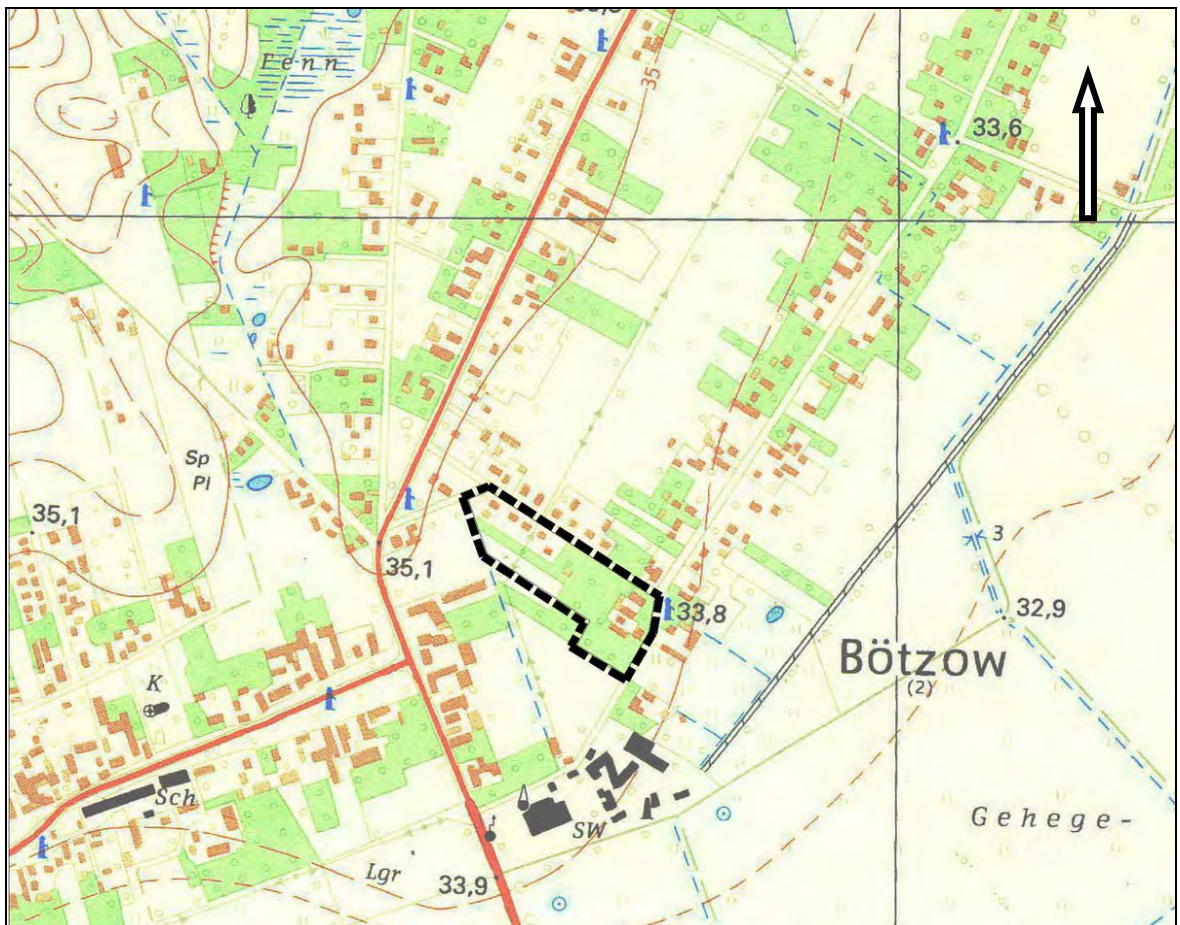
Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, 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 Krimmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

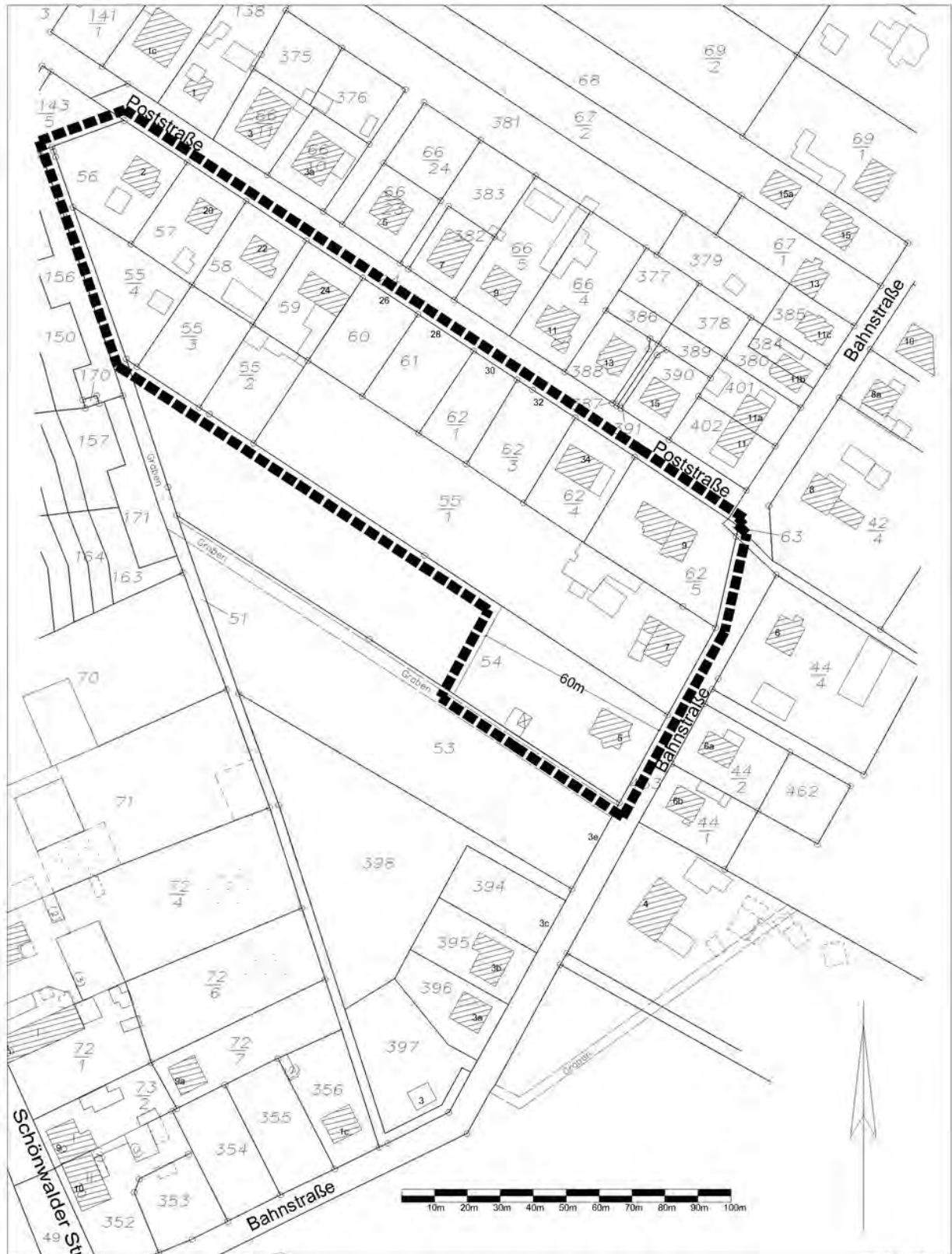
I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Auszug Topografische Karte

Das Plangebiet liegt im Süden des OT Bötzwow der Gemeinde Oberkrämer, östlich der Schönwalder Straße, nordwestlich der Bahnstraße, südwestlich der Poststraße.

I / 1.3 Geltungsbereich des Textbebauungsplanes



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.35/2009 "Bahnstraße - Poststraße" OT Bötzw Gemeinde Oberkrämer



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 54 teilweise sowie vollständig die Flurstücke 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/3, 62/4 und 62/5 in der Flur 10, Gemarkung Bötzw, mit einer Fläche von ca. 1,54 ha gemäß beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte.

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Das Plangebiet liegt an zwei Gemeindestraßen, die es erschließen. Es ist in erster Baureihe mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

Planungsziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im straßennahen und somit erschlossenen Bereich bis 50m Tiefe an der Poststraße und Bahnstraße. Hierdurch soll eine bauliche Nutzung in zweiter Baureihe ermöglicht werden. Um die Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Baureihe zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Entsprechend der Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Da dem erforderlichen Regelungsumfang durch textliche Festsetzungen hinreichend entsprochen werden kann, wird der Bebauungsplan als Textbebauungsplan aufgestellt.

Da der Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Da der vorliegende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)BauGB anzupassen. (bisher: gemischte Baufläche, geplant: Wohnbaufläche)

Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diese Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

I / 3. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung

I / 3.1 Übersicht



Luftbild um 1992



Luftbild um 1995

Das Plangebiet umfasst Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut sind, sowie Gartenflächen.

Nordwestlich der Bahnstraße, südwestlich des Plangebietes, befand sich früher auf den Flurstücken 53, 398, 397, 396, 395 und 394 ein Holzlagerplatz, der in den Luftbildern von 1992 und 1995 noch dargestellt ist. Heute ist der Holzlagerplatz beseitigt und die Flurstücke 397, 396 und 395 sind mit jeweils einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Auch entlang der Poststraße ist zwischenzeitlich eine Lückenbebauung mit Einfamilienwohnhäusern in erster Baureihe erfolgt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich bisher nur Nebengebäude. (sh. nachfolgendes Luftbild 2007 und Liegenschaftskarte) Auf der nordöstlichen Seite der Poststraße schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Reihenhaussiedlung, die 1995 auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ökologischer Siedlungspark“ entstanden war.

Westlich des Plangebietes liegt das Flurstück des Grabens L074 (Flurstück 51). Der Graben verläuft jedoch nur noch im nördlichen Teil bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 53 im Grabenflurstück 51. An der genannten Stelle knickt er ab und verläuft auf dem Flurstück 53 entlang dessen nordöstlicher Grenze bis zur Bahnstraße. Der Graben ist ca. 1,5m in das Gelände eingeschnitten und beidseits mit Laubbäumen bewachsen.

Weiter westlich schließt sich ein unbebauter Quartierinnenbereich an, auf dem sich bis ca. 1996 südwestlich des Plangebietes an der Bahnstraße ein Holzlagerplatz befand. Westlich davon befindet sich die Bebauung an der Schönwalder Straße, die neben mehreren Einfamilienwohnhäusern auch eine genutzte landwirtschaftliche Hofstelle umfasst.

Südöstlich der Bahnstraße liegt die Fläche der früheren Holzindustrie (auf den Luftbildern von 1992 und 1995 noch dargestellt), die zwischenzeitlich weitgehend beräumt wurde (sh. Luftbild 2007). Für diese Fläche war 1995 ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Betriebserweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes aufgestellt worden. Das Vorhaben wurde jedoch bisher nicht realisiert.



Poststraße

Reihenhäuser (VEP „Ökologischer Siedlungspark“)

Graben L 074 mit Bäumen

Bahnstraße

ehemaliger Holzlagerplatz

ehemaliger Standort Holzindustrie, 1995 Vorhaben- und Erschließungsplan für die Betriebserweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes (nicht umgesetzt)

Luftbild 2007

I / 3.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung



Blick in die Bahnstraße von Nordost, rechts das Plangebiet



Halle und gelagerte Reste der ehemaligen Holzverarbeitung an der Bahnstraße gegenüber dem Plangebiet.



Blick in die Poststraße von Südost, links das Plan-
gebiet



Blick in die Poststraße von Nordwest, rechts das
Plangebiet



Blick von Südwest auf Flurstück 55/2 (Garten im
Vordergrund) und 59 (mit Wohnhaus im Hinter-
grund)



Zufahrt zu Flurstück 55/2 über Flurstück 59 (von
der Poststraße aus)



Blick von Südwest auf Flurstück 55/3 (Garten im
Vordergrund) und 58 (mit Wohnhaus im Hinter-
grund)



Blick von Südwest über Flurstück 55/1 in Rich-
tung Bebauung an der Poststraße



Blick über den Graben (von Südost) auf die Reihenhaussiedlung nordwestlich des Plangebietes



Blick von Nordost zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 70 und 71

I / 3.3 Grundstücksgrößen und bebaute Grundflächen (Gebäude gemäß ALK) im Plangebiet

Flurstück	Größe Grundstücksgröße (soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) (ca. m ²)	Grundfläche Hauptgebäude (ca. m ²)	Grundfläche Gebäude gesamt (Haupt- und Nebengebäude, ohne Terrassen und befestigte Flächen) (ca. m ²)	GRZ Hauptgebäude	GRZ Gebäude gesamt (Haupt- und Nebengebäude, ohne Terrassen und befestigte Flächen)
54 (teilw.)	1.827	98	141	0,05	0,08
55/1	4.492	110	406	0,02	0,09
55/2	599	-	77	-	0,13
55/3	670	unbebaut			
55/4	712	-	33	-	0,05
56	892	87	124	0,1	0,14
57	659	67	97	0,1	0,15
58	667	82	168	0,12	0,25
59	612	105	195	0,17	0,32
60	602	-	-	-	-
61	610	-	-	-	-
62/1	498	-	-	-	-
62/3	633	-	-	-	-
62/4	657	108	144	0,16	0,22
62/5	1.270	169	258	0,13	0,20
	15.400				

Die **Grundstücksgrößen** im Plangebiet sind unterschiedlich.

Das kleinste Grundstück im Plangebiet ist das Flurstück 62/1 mit 498m². Es liegt direkt an der Poststraße und ist gemäß §34 BauGB bebaubar. Die Mehrzahl der Grundstücke hat Größen um 600 bis 700m². Das größte Grundstück im Plangebiet ist das Flurstück 55/1 mit 4.492 m².

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Plangebiet liegt für die Hauptgebäude auf den Wohngrundstücken an der Poststraße zwischen GRZ 0,1 GRZ 0,17. Am stärksten bebaut ist Flurstück 59 mit GRZ 0,17 für das Hauptgebäude und GRZ 0,32 einschließlich Nebengebäude. Nicht mit erfasst sind befestigte Flächen und Terrassen, die in der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind.

Die **Grundfläche baulicher Anlagen** liegt für die Hauptgebäude zwischen 67m² (Flurstück 57) und 169 m² (Flurstück 62/5).

I / 3.4 Grundstückszuschnitte im Plangebiet

Die Baugrundstücke an der Poststraße haben Tiefen von 30m und Breiten zwischen 16 und 22 m. Entlang der Bahnstraße liegen die Grundstücksbreiten bei 30m. Das Flurstück 62/5 hat eine Tiefe von ca. 40m, die Flurstücke 55/1 und 54 erstrecken sich über die Grenze des Plangebietes hinaus in den Quartierinnenbereich.

I / 4. Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Poststraße und die Bahnstraße erschlossen, die beide Gemeindestraßen sind. Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50m fest, sodass die Anforderungen der Erreichbarkeit der geplanten Bebauung für die Feuerwehr (gemäß §5 BbgBO) von der Poststraße bzw. Bahnstraße aus erfüllt werden können. Für die Bebauung in zweiter Reihe ist die gesicherte Erschließung im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung jeweils nachzuweisen.

In den anliegenden Straßen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Versorgungsnetze für Wasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Paaren/Glien. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Zum Schutz der im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 11.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen hiermit zur Kenntnis, dass die Post- und Bahnstraße trink- und abwasserseitig erschlossen sind.

Der Anschluss von Grundstücken in zweiter Baureihe ist im Einzelfall gesondert zu prüfen. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die Belange des Brand-, Katastrophenschutz, Rettungswesens bezüglich der **Löschwasserversorgung** mit Schreiben vom 26.03.2009 wie folgt mit:

„Frühzeitige Hinweise zum Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz /Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 – 96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.“

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 19.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27. Februar 2009 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302/8874 260, zu erfragen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist abhängig von der Höhe des zusätzlich benötigten Leistungsbedarfs. Erfolgt die Verdichtung der Bebauung schrittweise sind Netzverstärkungen notwendig wenn der Leistungsbedarf in den Bereich der derzeitigen Netzkapazität steigt. Dazu sind wir ggf. 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.

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 zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. “

Die vorstehenden Hinweise sind bei der Ausführung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14(2) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, einer gesonderten Festsetzung bedarf es dafür nicht.

Bezüglich der Leitungen und Anlagen der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** teilte die **WGI GmbH** mit Schreiben vom 10.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.

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

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 ggf. 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.

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

Nach Auswertung des Bebauungsplans/-entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5m 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 oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht be-

schädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan sind Erdgasversorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse in der Bahnstraße und Poststraße dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die vorstehenden Hinweise sind bei der Ausführung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 11.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen 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 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, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

In den der Stellungnahme beiliegenden Lageplänen sind Telekommunikationsleitungen und Anlagen sowie Hausanschlüsse in der Bahnstraße und Poststraße dargestellt. Die Lagepläne sowie die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die vorstehenden Hinweise sind bei der Ausführung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

5. Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug sind zu beachten.

- Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiachsige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 10 t [§ 34 (4) Pkt. 1 StVZO].

- Müllbehälterstandplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.

- Fahrbahnbreiten und Fahrkurven einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge anzulegen (EAE 85/95 ist zu beachten).

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist die Anlage neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht geplant. Die Grundstücke in zweiter Baureihe sollen von den vorhandenen öffentlichen Gemeindestraßen aus erschlossen werden. Die Abfallentsorgung im Plangebiet soll, auch für die Baugrundstücke in zweiter Baureihe, über die Poststraße bzw. Bahnstraße erfolgen. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die Abfall- bzw. Recycling-Tonnen durch die Anwohner zur jeweiligen Erschließungsstraße gebracht und dort am Straßenrand zur Abfuhr aufgestellt. Nach erfolgter Entleerung werden die Tonnen durch die Anwohner wieder zurück auf deren Grundstück gebracht.

I / 6. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Gemäß Mitteilung des Landkreises Oberhavel im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich aufgegebenen Bebauungsplan 31/2007 vom 28.02.2008 ist die Fläche des ehemaligen Holzlagerplatzes, der sich südwestlich des Plangebietes auf den Flurstücken 53 sowie 394 bis 398 befand, im Altlastenkataster des Landkreises unter der ALKAT-Nr. 0336651794 als altlastenverdächtiger Standort registriert, Nähere Erkenntnisse zu den Kontaminationen im Boden und im Grundwasser liegen nicht vor.

Zwischen der Altlastenverdachtsfläche und dem Plangebiet befindet sich der von Bäumen flankierte Graben L074.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die Belange der unteren Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 26.03.2009 wie folgt mit:

„Die o. g. Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz; Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“

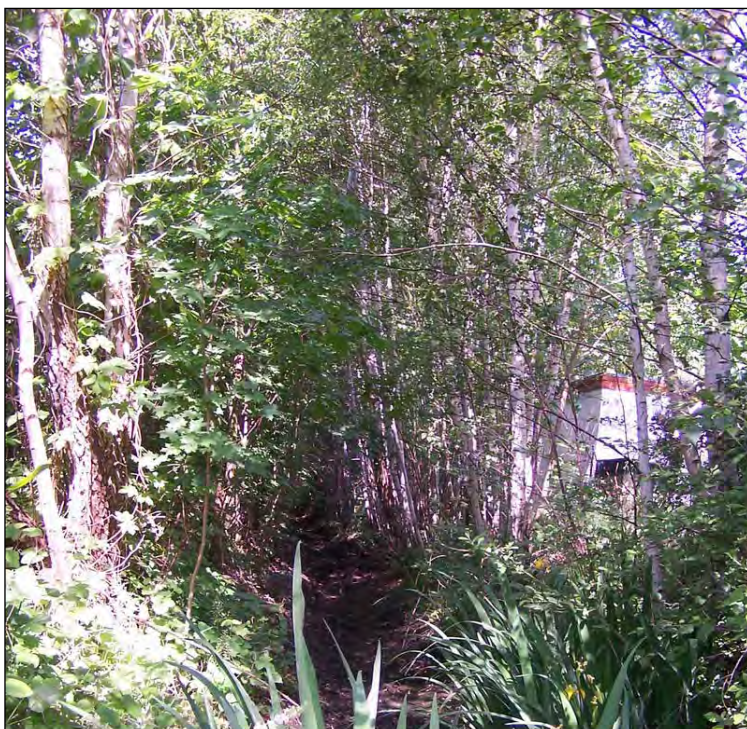
I / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Wasserableitung

Das Plangebiet liegt in der **Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf**. Die Lage in der TWSZ III steht der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen. Die TWSZ III wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis bzw. Anzeige. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)



Südwestlich des Plangebietes liegt der **Graben L074**, der angrenzend an das Plangebiet entlang der nordöstlichen Grenze von Flurstück 53 verläuft.

Der **Wasser- und Bodenverbandes Schnelle Havel** teilte hierzu im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich aufgegebenen Bebauungsplan 31/2007 mit Schreiben vom 06.02.2008 mit:

Das Plangebiet wird durch das Flurstück 51 (Wasserfläche, Graben) durchzogen. Dieser Graben ist zwar oberhalb der Bahnstraße teilweise noch vorhanden, es fehlt jedoch der Abfluss im Bereich der Bahnstraße und unterhalb. Derzeit entwässert der Oberlauf des Flurstückes 51, etwa ab Flurstück 171 über das Flurstück 53 in Richtung Bahnstraße. Dieser Graben wird als Vorflutgraben L 074 bei uns geführt. Und dient der Entwässerung von Flächen westlich der Schönwalder - und Marwitzer Straße bis hin zur Fennstraße. Auf der beiliegenden Liegenschaftskarte ist der Grabenverlauf des L 074 rot dargestellt. Der Graben L 074 ist auf dem Flurstück 53 in seiner Funktion zu erhalten. Dies bedeutet, dass für die zukünftige Gewässerunterhaltung auf dem Flurstück 53 ein Uferrandstreifen mit einer Mindestbreite vom 5 m auf der südlichen Grabenseite von Bebauungen, Einzäunungen und Anpflanzungen freizuhalten ist. Der auf der Liegenschaftskarte gelb markierte Bereich des Flurstückes 51 wurde bisher nicht als Gewässer unterhalten. Hier ist zu prüfen, ob ein Gewässer wiederhergestellt werden soll. Für diesen Fall ist auch hier ein mind. 5m breiter Uferrandstreifen auf der östlichen Grabenseite freizuhalten.

Auf dem der Stellungnahme beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte war der Graben entlang der nordöstlichen Grenze von Flurstück 53 dargestellt. Eine vermessene Planunterlage mit Darstellung des Grabens liegt nicht vor. Um den Graben einschließlich des 5m breiten Uferrandstreifens in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, bedürfte es einer vermessenen Plangrundlage. Hiermit wäre der vorliegende Textbebauungsplan überfordert. Deshalb werden das Flurstück 53 sowie die weiter südlich angrenzenden Flurstücke nicht in den Geltungsbereich des Textbebauungsplanes einbezogen.

Mit Schreiben vom 25.03.2009 teilte der **Wasser- und Bodenverbandes Schnelle Havel** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„nach Prüfung Ihrer Unterlagen konnten wir feststellen, dass keine Gewässer II. Ordnung direkt vom Bebauungsplan beeinflusst werden. Es bestehen weiterhin und unverändert die Sachverhalte, die Sie auf S. 13 zitieren. Wenn Sie dennoch den tangierenden Graben einbeziehen, beachten Sie bitte die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes, welches ich Ihnen empfehle, in die Rechtlichen Grundlagen mit aufzunehmen. Die gemäß §87 BbgWg erforderliche wasserrechtliche Genehmigung beantragen Sie dann bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel. Sie erreichen die Leiterin der UWB, Frau Frank, telefonisch unter 03301-601605.“

Es ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet **Entwässerungsleitungen / Dränagen** befinden. Das Vorhandensein von Dränagen kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche aufgefunden werden, sind sie zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten. Umverlegungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich (§ 37 BbgWG).

I / 8. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.03.2009 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.“

I. / 9. Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie

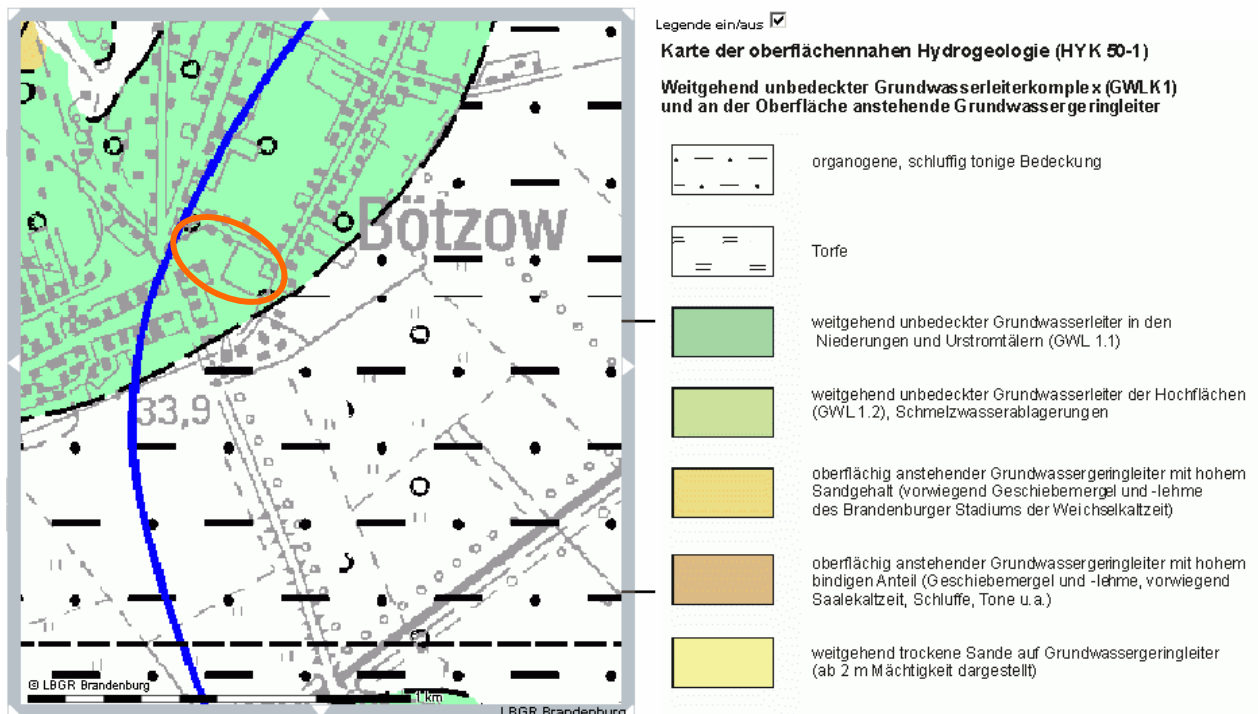
I. / 9.1 Geologie

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Bodenübersicht: Kalkgleye und Kalkhumusgleye vorherrschend aus carbonatischem Flusssand über Flusssand und gering verbreitet aus carbonatischem Flusssand über Wiesenmergel; gering verbreitet Gleye und Humusgleye aus Flusssand
- Vernässung: vorherrschend hoher Grundwasserstand
- Speichervermögen: vorherrschend 5-10
- Ertragspotenzial: Bodenzahl vorherrschend 30-50

I. / 9.2 Hydrogeologie

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



gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiterkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- Lage am Rand einer Fläche mit weitgehend ungedecktem Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1), weiter südöstlich schließt sich ein Bereich mit organogener, schluffig toniger Bedeckung an, im Plangebiet und in dessen Umgebung besteht eine hydraulische Verbindung des GWLK 1 mit dem GWLK 2.

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

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

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die Hydroisohypsen liegen im GLWK 1 bei 32m über NN und fallen nach Osten leicht ab.

(Das Gelände im Plangebiet hat gemäß topografischer Karte eine natürliche Höhe zwischen ca. 34 und 35m über NN. Es fällt in Richtung Südost leicht ab.)

I./10. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4.)

I./10.1 Flora

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist mit Einfamilienwohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich Gartenflächen.



Im Plangebiet sind Wohnbaugrundstücke mit den zugehörigen Gartenbereichen vorhanden. Hier befinden sich Rasen- und Beetflächen, Gartenstauden, Ziergehölze und einzelne Bäume.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Oberhavel. Der erforderliche Ausgleich wird gemäß Baumschutzverordnung festgelegt.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

I./ 10.2 Fauna

Da das Gebiet als wenig dicht besiedelt einzustufen ist, und an den unbebauten Quartierinnenbereich grenzt, kann auf das Vorkommen von gartenbewohnenden Arten geschlossen werden.

Zur Brut geeignete Hohlräume existieren auf den bebauten Grundstücken eventuell an den Nebengebäuden, und ungenutzten Dachräumen, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Kleiber, Baumläufer geeignete Lebensräume vorfinden.

Auch kleinere Säugetiere wie Eichhörnchen, Igel und Hausmarder können im Plangebiet geeignete Lebensbedingungen vorfinden.

Der Graben L074, der südwestlich an das Plangebiet grenzt, kommt als Lebensraum für Amphibien in Betracht. Im Plangebiet können deshalb Froschlurche vorkommen.

Entsprechend der jeweiligen Nutzung der Gartenflächen ist auch mit einer entsprechenden Entomofauna zu rechnen.

Zu den Belangen des Artenschutzes sh. unter 9.3)

11. Möglicher Eingriff in geschützte Arten

11.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes

11.1.1 Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten

Gemäß §10(2)10. BNatSchG sind **besonders geschützte Arten**

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG 1997 Nr. L 61 S. 1, Nr. L 100 S. 72, Nr. L 298 S. 70), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 1579/2001 vom 1. August 2001 (ABl. EG Nr. L 209 S. 14) geändert worden ist, aufgeführt sind,¹

b) nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind,

bb) "europäische Vogelarten",

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 aufgeführt sind,

Die **Bundesartenschutzverordnung** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873) regelt unter § 1 **Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten**, welche Tier- und Pflanzenarten unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellt werden.

11.1.2 Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten

Gemäß §10(2)11. BNatSchG sind **streng geschützte Arten** besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, (Verordnung (EG) Nr. **338/97** des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ..., geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, (FFH-Richtlinie)

c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 aufgeführt sind,

11.1.3 Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47) enthält in **§ 42 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**.

Mit Bezug auf die Bauleitplanung heißt es in **§42(5) BNatSchG**

¹ geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97

(5) 1Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.

2Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

6Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind:

Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (, auf die) die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden (sind).

Für die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben regelt das BauGB:

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

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

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

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

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Der **vorliegende Bebauungsplan** umfasst ein Gebiet, das bereits **gemäß §34 BauGB** weitgehend bebaubar ist. Auch wenn die Errichtung von Hauptgebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gemäß §34 BauGB nicht zulässig war, kam hier doch die Errichtung von Nebenanlagen in Betracht. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht den Bereich des Grabens sowie den grünteprägt Quartierinnenbereich nicht mit ein sondern beschränkt sich auf die bereits wohnbaulich genutzten straßennahen Bereiche. Hierdurch werden mögliche Eingriffe in Rückzugs- und Ruhebereiche geschützter Arten vermieden.

Insofern bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der geschützten Arten vor.

11.2 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes

Wegen der bisherigen gärtnerischen bzw. baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet kaum zu rechnen.

Für geschützte Tierarten könnten Teile des Plangebiets zumindest für den vorübergehenden Aufenthalt geeignete Lebensbedingungen bieten.

Folgende Arten mit folgendem Schutzstatus könnten im Plangebiet auftreten:

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	WA Washing- toner Arten- schutz- übereinkom- men COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)
Vögel	Parus major	Kohlmeise				Art. 1		b
	Parus caeruleus	Blaumeise				Art. 1		b
	Poecile montana	Weidenmeise				Art. 1		b
	Aegithalos caudatus	Schwanzmeise				Art. 1		b
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz				Art. 1		b
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				Art. 1		b
	Sitta europaea	Kleiber				Art. 1		b
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer				Art. 1		b
	Pyrrhula pyrrhula	Gimpel				Art. 1		b
	Turdus merula	Amsel				Art. 1		b
	Pica pica	Elster				Art. 1		b
	Corvus corone	Nebelkrähen				Art. 1		b
	Passer domesticus	Hausperling				Art. 1		b
Lurche	Bufo bufo	Erdkröte					1	b
	Rana temporaria	Grasfrosch					1	b
Reptilien	Anguis fragilis	Blindschleiche					1	b
	Natrix natrix	Ringelnatter					1*	b
	Lacerta vivipara	Waldeidechse					1* 1**	b
Säugetiere	Rhinolophus ferrumequinum	große Hufeisennase			IV II			s
	Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase)			IV II			s
	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus			IV II			s
	Myotis myotis	großes Mausohr			IV II			s
	Nyctalus noctula	Abendsegler			IV			s
	Myotis daubentoni	Wasserfledermaus			IV			s
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			IV			s
	Sciurus vulgaris	Eichhörnchen					1	b
	Erinaceus europaeus	Igel					1	b
	Talpa europaea	Maulwurf					1	b
Insekten	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer					1	b
	Vespa crabro	Hornisse					1	b

* Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

** Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Vorstehend sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und andere Kleinsäuger sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten.

Es haben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

11.3 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten

Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Fledermäuse und andere Kleinsäuger sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Es haben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Vögel

Insbesondere zur Brutzeit können geschützte Vogelarten im Plangebiet vorhanden sein. Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

- 1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,*
- 2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,*
- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

Amphibien, Reptilien

Nach Begehung vor Ort wurden keine Herpeten festgestellt. Das Plangebiet ermöglicht jedoch grundsätzlich den Aufenthalt von anspruchslosen Herpeten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Erdkröten abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Erdkröten gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Fledermäuse

Nach Begehung vor Ort wurden keine Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für einige **Fledermausarten**, die nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützte Arten sind. Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, ist vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz sind zu informieren, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,*
- 4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,*

Maulwurf

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

Igel

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

Eichhörnchen

Bei Begehung vor Ort wurden keine Eichhörnchen festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für diese Tiere.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,

...

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...

Was für Horste gilt, gilt analog auch für Kobel.

Insekten

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet verschiedene Insektenarten vorkommen. Da das Plangebiet eine bisher vorgenutzte Fläche umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum besonders geschützter Insektenarten durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Da sich in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls Garten- und Grünflächen befinden und nach Realisierung des Bebauungsplanes gärtnerisch angelegte Bereiche im Plangebiet vorhanden sein werden, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum für Insekten sich durch die vorliegende Planung insgesamt nicht wesentlich verschlechtert.

Insbesondere das Auffinden genutzter Hornissennester bei Abrissarbeiten oder das Auffinden von Nasenhornkäfern oder deren Larven in Kompostablagerungen oder Rindenmulch in Gartenbereichen ist möglich. Werden diese oder andere geschützte Insektenarten gefunden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen, die die notwendigen Maßnahmen festlegt.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes einen **Siedlungsbereich** dar.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** beim **MIR** teilte im Zusammenhang mit dem früher für den gesamten Quartierinnenbereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 31/2007 mit Schreiben vom 12.02.2008 folgendes mit:

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 und 13 des Vertrages über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landeplanungsvertrag) vom B. April 1995 (Berlin: GVBl. S. 407; Brandenburg: GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag vom 10. Oktober 2007 (Berlin: GVBl. S. 629; Brandenburg: GVBl. I S. 235) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Für eine ca. 2 ha umfassende innerörtliche Freifläche im OT Bötzwow soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung eines Dorfgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt werden,

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Bewertung der Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998 (GVBl III S. 186),*
- Regionalplan I Zentrale Orte Prignitz-Oberhavel vom 04.03.1998 (Amtsblatt f. Brandenburg, Nr. 14 vom 16. April 1998),*
- dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.8.2007 und*

- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000 ergebenden Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbe- reich“ zugeordnet und soll nach konkretisierender Festlegung des ReP-Entwurfes innerhalb der „allgemeinen Siedlungsfläche“ liegen. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichti- gung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff. LEP eV möglich und entspricht zudem dem Vorrang der Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche (Z 1.0.1 LEP eV; Z 3.4.0.1 ReP-Entwurf und 2.1 (3) ReP I).

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 lie- gen nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungs- plans keine flächenbezogenen Festlegungen. Nach derzeitigem Planungsstand soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 des LEP B-B-Entwurfes die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht- Zentralen-Orten nur im Rahmen des Eigenbedarfs möglich sein.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die vorgenannten Ziele aus dem LEP eV bzw. LEPro verbindlich.

Hinweise:

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Pla- nungsanzeige führten, nicht wesentlich ändern.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von der landesplanerischen Stellung- nahme unberührt.

Der Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan Nr. 31/2007 wurde aufgehoben. Der hier nun vor- liegende Bebauungsplan umfasst nur noch einen geringen Anteil der Fläche im Quartierinnenbereich und erstreckt sich im Übrigen auf den bereits durch Bebauung geprägten Randbereich des Quartiers. Mit der geplanten Verdichtung im Bestand bei Nutzung der vorhandenen Erschließung dient der vorlie- gende Bebauungsplan einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung und trägt somit auch den in Aufstel- lung befindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung.

II / 2. Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.03.2009 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.02.2009 (Posteingang: 02.03.2009) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mittei- len.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den fol- genden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35/2009 „Bahnstraße/Poststraße“ der Gemeinde Ober- krämer (Stand: Januar 2009) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,56 ha großen Fläche im Südosten der Ortslage Bötzwow als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Wohneinheiten vorwiegend in zweiter Reihe als zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geschaffen werden.*

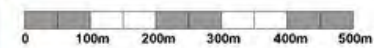
Die Planungsabsicht war im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorbereitenden Bauleitpla- nung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme. Die Vereinbarkeit mit den Erfor- dernissen der Regionalplanung wurde festgestellt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die konkretisierenden Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung begründen keine abweichende Beurteilung. Im Sinn einer ressourcenschonenden Innenentwicklung werden un- tergenutzte Siedlungsbereiche vorrangig genutzt und kompakte Siedlungsformen geschaffen (vgl. G 2.1 (3) ReP I).“



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes des OT Bötzw



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des OT Bötzw mit Änderung




Darstellungen des FNP im Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung


-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB


-  Altlastenverdachtsflächen

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, Historischer Ortskern

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich der Änderung des FNP

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw stellen im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Bisher sind im Plangebiet jedoch nur Wohnnutzungen vorhanden. Für die noch zu bebauenden Bereiche des Plangebietes kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf ebenfalls vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende bzw. nicht störende Nutzungen in Betracht.

Da auch innerhalb der gemischten Baufläche, die der Flächennutzungsplan südwestlich und südöstlich des Plangebietes darstellt, Wohnnutzungen zulässig sind, ist davon auszugehen, dass der Festsetzung eines angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Immissionsschutzbelange entgegenstehen.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ebenfalls eine Wohnbaufläche, sodass sich in dieser Richtung aus der geplanten Anpassung des FNP ebenfalls kein Konfliktpotenzial ergibt.

Südöstlich des Plangebietes stellt der FNP eine gewerbliche Baufläche dar (ehemalige Holzindustrie an der Bahnstraße). Es sind jedoch bereits Wohnnutzungen vorhanden, die näher an der dargestellten gewerblichen Baufläche liegen, als das Plangebiet. Im Plangebiet selbst sind die Wohnbebauungen an der Bahnstraße, die der gewerblichen Baufläche am nächsten liegen, ebenfalls bereits vorhanden. Insofern müssen gewerbliche Nutzungen auf diese nächstgelegenen Wohnnutzungen bereits Rücksicht nehmen. Deshalb ergibt sich aus der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan bzw. aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kein zusätzlicher Konflikt be-

züglich des Immissionsschutzes. Auch eine Beeinträchtigung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Zustand ergibt sich hieraus nicht.

Gemäß §13a(2)2. BauGB 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.

Aus o. g. Gründen ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird durch Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung angepasst.

II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

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

II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher **keine Baudenkmale** erfasst oder bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** hatte mit Schreiben vom 05.02.2008 zum zwischenzeitlich aufgegebenen Bebauungsplan 31/2007 mitgeteilt, dass sich das Bodendenkmal „mittelalterlich frühzeitlicher Ortskern Bötzow“ mit einem Friedhof sowie einer Siedlung der Bronzezeit und römischen Kaiserzeit soweit bisher bekannt über die Flurstücke 71, 72/4, 72/6 und 72/7 der Flur 6 erstreckt. Diese Flurstücke liegen außerhalb des Plangebietes an der Schönwalder Straße. Im Plangebiet selbst sind demnach bisher **keine Bodendenkmale** bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 04.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Briese- lang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

II / 6. Immissionsschutz

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

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag 45 - 40 dB in der Nacht
----------------------------	---

Bisher sind im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Für die noch zu bebauenden Bereiche des Plangebietes kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf ebenfalls vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende bzw. nicht störende Nutzungen in Betracht. Nordöstlich, auf der gegenüber liegenden Seite der Poststraße, grenzt an das Plangebiet ebenfalls ein Wohngebiet an.

Da auch innerhalb der gemischten Baufläche südwestlich und südöstlich des Plangebietes vor allem Wohnnutzungen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung eines angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet mit Konflikten des Immissionsschutzes bezüglich der angrenzenden Nutzungen nicht zu rechnen ist. nicht zu rechnen.

Innerhalb der gemischten Baufläche ist an der Schönwalder Straße eine genutzte landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Wegen des großen Abstandes zum Plangebiet und wegen der bereits zu berücksichtigenden vorhandenen Wohnbebauung, die wesentlich näher an der Hofstelle liegt als das Plangebiet, wird davon ausgegangen, dass die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet nicht zu Immissionskonflikten bezüglich der Hofstelle führen wird.

Südöstlich des Plangebietes an der Poststraße befindet sich eine gewerbliche Baufläche (ehemalige Holzindustrie an der Bahnstraße, nicht realisierter VEP für Erweiterung eines Holzverarbeitenden Betriebes). Es sind jedoch bereits Wohnnutzungen vorhanden, die näher an der gewerblichen Baufläche liegen, als das Plangebiet. Im Plangebiet selbst sind die Wohnbebauungen an der Bahnstraße, die der gewerblichen Baufläche am nächsten liegen, ebenfalls bereits vorhanden. Insofern müssen gewerbliche Nutzungen auf diese nächstgelegenen Wohnnutzungen bereits Rücksicht nehmen. Deshalb ergibt sich aus der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan bzw. aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kein zusätzlicher Konflikt bezüglich des Immissionsschutzes. Auch eine Beeinträchtigung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Zustand ergibt sich hieraus nicht.

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.

II / 7. Bisher geltendes kommunales Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer.

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.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Begründung des Geltungsbereiches

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Zugleich handelt es sich um einen Textbebauungsplan, der nur textliche und keine zeichnerischen Festsetzungen trifft. Diese Festsetzungen müssen ausreichend sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Entlang der Poststraße und im nördlichen Teil der anschließenden Grundstücke an der Bahnstraße ist bis einschließlich Flurstück 54 eine prägende Wohnbebauung vorhanden. Dieser Bereich ist, soweit die Erschließung gesichert ist, der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet in einem Textbebauungsplan zugänglich.

Der Graben L074, der entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 53 verläuft, bildet eine landschaftlich-städtebauliche Abgrenzung. (sh. unter I./ 7.) Da der Graben bezüglich seiner genauen Lage und Ausdehnung nicht vermessen ist, kann er nicht in einem Textbebauungsplan festgesetzt werden. Gemäß Mitteilung des Wasser- und Bodenverbandes ist für die Pflege und Unterhaltung des Grabens ein zugänglicher Bereich mit einer Breite von 5m auf der Südseite entlang des Grabens erforderlich. Auch die Festsetzung dieses Bereiches würde wegen der fehlenden räumlichen Verortung die Möglichkeiten eines Textbebauungsplanes überschreiten.

Die Fläche der weiter südwestlich angrenzenden Flurstücken 394 bis 398 ist im Altlastenkataster des Landkreises eingetragen. (sh. unter I./6.). Über die hier vorhandenen Altlasten liegen keine näheren Erkenntnisse vor. Auf der den Flurstücken 53 und 394 bis 398 gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnstraße befindet sich eine Fläche, für die ein VEP für die Erweiterung eines Betriebes der Holzverarbeitenden Industrie aufgestellt worden war. Südöstlich der Flurstücken 394 bis 398 und 53 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Aus diesen Benachbarungen können sich erhebliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen durch Immissionen ergeben. Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als gemischte Baufläche dar.

Der vorliegende Textbebauungsplan wäre unzureichend, auf den Flurstücken 53 sowie 394 bis 398 eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Ziel der Erweiterung der Wohnbebauung zu gewährleisten. Für die Einbeziehung der genannten Flurstücke in den vorliegenden Textbebauungsplan sind die planerischen Voraussetzungen somit nicht gegeben.

Da der Graben mit seinem uferbegleitenden Baumbestand eine städtebauliche Grenze markiert, wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan auf den angrenzenden Grundstücken keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht.

III / 2 Geplante Art der baulichen Nutzung

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./6.)

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

In diesem Rahmen können im Plangebiet, ebenso wie in dessen Umgebung, Nutzungen gemäß §4BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen 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.

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

Die **GRZ 0,25** ermöglicht im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

Auf den bereits bebauten Grundstücken wird gemäß den in der Liegenschaftskarte eingetragenen Gebäuden die GRZ im Wesentlichen eingehalten. Auch wenn zusätzliche Versiegelungen für Terrassen, Zufahrten oder befestigte Hofflächen vorhanden, bzw. bisher zulässig sind, ist unter Berücksichtigung der geplanten GRZ eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet. Versiegelungen, die auf den bebauten Grundstücken über die festgesetzte GRZ hinausgehen, genießen zudem Bestandschutz.

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen entspricht der überwiegend vorhandenen Geschosshöhe der Wohnbebauung im Planbereich und dessen Umgebung. Eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet. (Zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung sh. auch unter III./5.)

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umgebung. Im Rahmen der offenen Bauweise ist sowohl die Errichtung von Einzelhäusern als auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich. Wegen der gleichzeitig festgesetzten GRZ sind Hausgruppen (Reihenhäuser) im Plangebiet jedoch kaum realisierbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass eine ortsübliche Vorgartenzone von Hauptgebäuden frei bleibt. Die vorhandene Bebauung ist jeweils mindestens 4m von der tatsächlichen Straßengrenze entfernt. Ein Abstand von 4 m der straßenseitigen Baugrenze von der tatsächlichen Straßengrenze sichert auch weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude.

Die rückwärtige Baugrenze wurde unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung in zweiter Baureihe festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50m fest, sodass die Anforderungen der Erreichbarkeit der geplanten Bebauung für die Feuerwehr (gemäß §5 BbgBO) von der Poststraße bzw. Bahnstraße aus erfüllt werden können. Für die Bebauung in zweiter Reihe ist die gesicherte Erschließung im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung jeweils nachzuweisen.

III./ 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes wird eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Wohngebäude mit geringeren Dachneigungen sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Die Festsetzung dient dazu, den ortsüblichen Siedlungshaus-Charakter zu bewahren. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ermöglicht die Festsetzung der Dachneigung sowohl die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoss als auch die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit dem zweiten Geschoss im Dachraum oder mit einem zusätzlichen nicht ausgebauten Dachgeschoss, dass kein weiteres Vollgeschoss ist.

III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))²

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).³

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunale und private Belange

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der weitgehend baulich genutzte Grundstücke im Siedlungszusammenhang umfasst, ist davon auszugehen, dass erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Die Festsetzung ermöglicht im Plangebiet die Bebauung in zweiter Baureihe. Geht man von der Errichtung von Einfamilienhäusern aus, ergeben sich maximal 10 zusätzliche Wohneinheiten, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Erschließung soll von den anliegenden Straßen aus erfolgen und für die rückwärtige Bebauung privatrechtlich gesichert werden, sodass hierdurch kein erheblicher zusätzlicher kommunaler Erschließungsaufwand entsteht.

IV./ 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.

Der vorliegende Bebauungsplan **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 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV /3.)

² vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volkshemstättewerk, Bonn 1997.

³ vgl. ebd..

Insofern gelten 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.
Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan **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 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:

Fläche	Art der Nutzung	Ermittlung der bebau- baren Grundfläche GR (ohne Überschreitung nach §19(4) BauNVO)	Ermittlung der bebau- baren Grundfläche GR (mit Überschreitung nach §19(4) BauNVO)
gesamt 1,54 ha	allgemeines Wohngebiet	1,54 ha * GRZ 0,25 = 0,385 ha	1,54 ha * GRZ 0,375 = 0,577 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB. Auch bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich ein Wert, der erheblich unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha (20.000 m²) liegt.

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

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

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

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

Planverfasser: A. Ludewig
 April 2009

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

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 (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 17.09.2008 (GVBl. I S.226)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)

- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553)

- Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)

- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)

- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)

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

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

**Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)
“Bahnstraße-Poststraße”
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

(2) 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.

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

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

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

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

Grundflächenzahl: GRZ 0,25

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Als überbaubare Grundstücksfläche wird der Teil der Baugrundstücke festgesetzt der in einem Abstand von mindestens 4m bis zu einem Abstand von höchstens 50 m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze der Bahnstraße bzw. Poststraße liegt.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flur 10 der Gemarkung Bötzwow gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von 13.11.2008, umfassend die vollständigen Flurstücke 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/3, 62/4, 62/5 sowie die Teilflächen des Flurstückes 54 nordwestlich der tatsächlichen Straßengrenze der Bahnstraße bis zu einer Grundstückstiefe von 60m.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

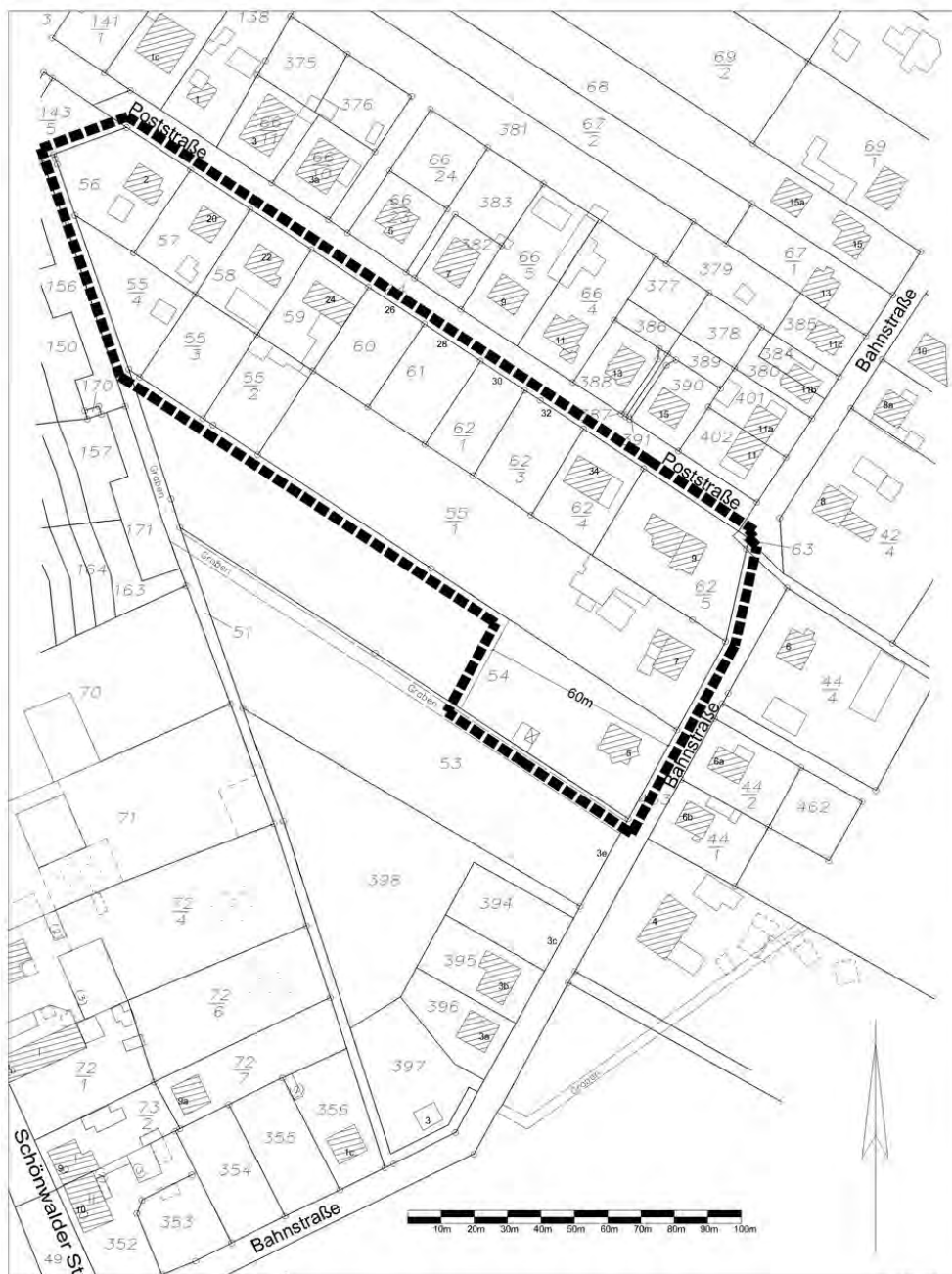
Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

(1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Bötzwow, Flur 10, mit Umgrenzung des Plangebietes



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.35/2009 "Bahnstraße - Poststraße" OT Bötzwow Gemeinde Oberkrämer

