

Gemeinde Oberkrämer

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 45/2012

„Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße“, OT Bötzw

Begründung

Stand: Januar 2013

Gemeinde Oberkrämer

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 45/2012

„Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße“, OT Bötzw

Begründung

Stand: Januar 2013

Auftraggeber:

Landkreis Oberhavel
Dez. II - Bildung und Finanzen
FB Bildung und Gebäudeverwaltung
FD Liegenschaftsverwaltung
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Durchgeführt von der:

Gemeindeverwaltung Oberkrämer
Bauamt
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer
Tel. 0 33 04 / 39 32-35

In Zusammenarbeit mit:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67
Email: Buero@SzPartner.de

Bearbeiter:
Gretel Daub-Hofmann
Karin Maaß

Technische Bearbeitung:
Karin Maaß

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Planungsziele	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	2
2	Ausgangssituation	3
2.1	Stadträumliche Einbindung	3
2.2	Verkehrliche Erschließung, Mediierschließung	4
2.3	Natur, Landschaft, Umwelt	4
2.4	Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall	9
2.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
2.6	Altlasten / Kampfmittelbelastung	10
3	Planerische Ausgangssituation	11
3.1.1	<i>Landes- und Regionalplanung</i>	11
3.1.2	<i>Kreisentwicklungskonzeption (31.12.2010)</i>	13
3.1.3	<i>Örtliche Planungen</i>	13
4	Planinhalt	15
4.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen, Ziele und Zwecke des Planes	15
4.2	Wesentlicher Planinhalt und Begründung	15
4.2.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
4.2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	17
4.2.3	<i>Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Mindestmaße von Baugrundstücken</i>	18
4.2.4	<i>Stellung baulicher Anlagen</i>	18
4.2.5	<i>Mindestmaße von Baugrundstücken und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten</i> 18	
4.2.6	<i>Erschließung, Verkehrsflächen</i>	19
4.2.7	<i>Erdauffüllungen zur Herstellung der Bebaubarkeit</i>	19
4.2.8	<i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	20
4.3	Immissionsschutz	20
4.4	Nachrichtliche Übernahmen	22
4.5	Hinweise	22
5	Textliche Festsetzungen	24
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur	26
6.2	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	26
6.3	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft; Eingriffsregelung	26
6.4	Auswirkungen durch Emissionen	27
6.5	Bodenordnung, Grundstückssituation	27
6.6	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	27
7	Flächenbilanz	28
8	Planunterlage	28
9	Verfahren	29
9.1	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	29
10	Rechtsgrundlagen	31

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung, GRI (Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH), September 2012

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 19.04.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 45/2012 "Dorfau 1 - Ecke Schönwalder Straße" im Ortsteil Bötzw beschlossen.

Da die Flächen im Kreuzungsbereich Dorfau - Schönwalder Straße im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Bötzw liegen und auf den Flächen eine Nachverdichtung erfolgen soll, macht die Gemeinde von der Möglichkeit gebrauch, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die gemäß BauGB hierzu erforderlichen Bedingungen nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 – der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird – wird bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 7.144 m² erfüllt.

Die Grundflächen weiterer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hier nicht mit anzurechnen, da keine weiteren Bebauungspläne diesen Kriterien unterliegen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht bei der vorgesehenen Planung nicht. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Begründung dargelegt, sie stehen einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung der derzeit teilweise brach liegenden und teilweise als Weidefläche (Pferdekoppel) genutzten Fläche im Randbereich der alten Dorfau von Bötzw zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO ermöglicht werden.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer mit Stand der Neubekanntmachung vom Mai 2009 stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung der Flächen als Mischgebiet ist demnach aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw entwickelt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB, das Bauanzeigeverfahren nach § 58 BbgBO ist daher hier nicht anwendbar.

1.2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 "Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Die im Umfeld vorhandene dörfliche Nutzungsmischung soll auch im Randbereich der Dorfaue und entlang der Schönwalder Straße entwickelt werden. Auf den Flächen erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte.

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbegebieten, wobei die beiden Hauptnutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht erheblich stören.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu fünf Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen werden, in denen die nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sind. Diese nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund der geringen Größe und der möglichen Einfügung in den Ortsbereich von Bötzwow gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkt.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs nicht zulässig sein.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 umfasst die Flurstücke Nrn. 75 und 77 der Flur 6 der Gemarkung Bötzwow und nimmt eine Fläche von ca. 0,71 ha ein.

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfaue an der Schönwalder Straße, es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünflächen des Flurstücks Nr. 80 (Flur 6) (Dorfanger),
- im Osten durch die Schönwalder Straße, die gleichzeitig als Landesstraße (L20) gewidmet ist (Flurstück Nr. 74, Flur 6 und 49, Flur 10)
- im Westen durch die Flurstücke 76, 78/1, 78/2, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind,
- im Süden durch das gewerblich genutzte Flurstück Nr. 28, Flur 13, auf dem ein Kfz-Betrieb angesiedelt ist.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

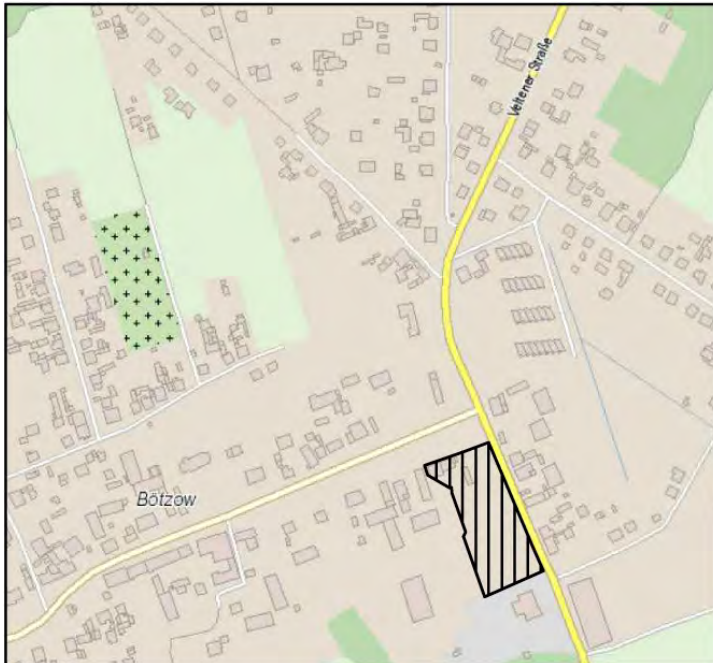


Abb. 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Maßstab 1:10.000)

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die brandenburgische Gemeinde Oberkrämer mit ihren Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanze, Schwante und Vehlefanze befindet sich im Südwesten des Landkreises Oberhavel. Die Gemeinde zählt derzeit rund 10.800 Einwohner. Im Ortsteil Bötzow leben rund 2.980 Einwohner.

Die Entfernung von Bötzow zur Gemeindeverwaltung nach Eichstädt (über Marwitz) beträgt ca. 7,6 km. Von dort liegt das Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam ca. 50 km entfernt. Die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt ca. 10 km (Luftlinie). Die Kreisstadt Oranienburg liegt von Bötzow aus ca. 17 km entfernt.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Hennigsdorf.

Das Plangebiet befindet sich östlich der alten Ortslage von Bötzow im Grenzbereich zwischen Dorfanger und Landesstraße und erstreckt sich von der Dorfaue nach Süden entlang der Landesstraße L 20. Nach Süden hin grenzt ein Gewerbegebiet mit einer Kfz-Werkstatt an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 20 erstreckt sich dörflich geprägte Bebauung in einem Mischgebiet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grünflächen der Dorfaue begrenzt.

In westlicher Richtung befinden sich entlang der Dorfaue, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Wohn- und Mischgebietsflächen in einer dörflichen Nutzungsmischung mit rückwärtigen Gärten und Grabeland.

Das Plangebiet ist als eine siedlungsgeprägte Fläche im Randbereich des alten Ortskerns (Dorfanger) zu charakterisieren. Derzeit befindet sich im Geltungsbereich im nördlichen Teil, entlang des Dorfangers ein Wohngebäude mit Tierarztpraxis und Nebengebäuden, an das sich im Süden ein Gartenbereich anschließt. An die Bebauung schließt nach Osten, zur L 20 hin, Brachland, teilweise mit von Kletterpflanzen überwachsenen Gehölzen an. Der südliche Bereich ist von Wiesen geprägtes Offenland.

Das Plangebiet ist bis auf die vorhandene Bebauung unversiegelt.

2.2 Verkehrliche Erschließung, Medienerschließung

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über die Zufahrt von der Dorfau sowie über die unmittelbar angrenzende Schönwalder Straße (innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 20) gesichert.

Die Gemeinde Oberkrämer ist eingebunden in das Busnetz der OBERHAVEL VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH und der HAVELBUS VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH sowie indirekt mit Bussen über das benachbarte Velten in das Regionalbahnnetz der DEUTSCHEN BAHN AG. Die Gemeinde liegt an der Autobahnauf-, -abfahrt Oberkrämer der A 10 (Berliner Ring) mit Anbindungen an das Autobahnnetz sowie an die B 96 und B 273.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr besteht derzeit nur indirekt über eine Busverbindung im benachbarten Velten.

Leitungen der wesentlichen Medien (Frischwasser, Abwasser, Strom- und Gas sowie Telekommunikation) sind in der angrenzenden öffentlichen Straße vorhanden. Zur Versorgung des Plangebietes wird in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung ein Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Ebenso wird die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt durch die E.ON E.DIS AG.

Die Versorgung mit **Erdgas** erfolgt durch die EMB ENERGIE MARK BRANDENBURG GMBH.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die OWA OSTHAVELLÄNDISCHE TRINKWASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG GMBH.

Die zentrale **Abwasserentsorgung** der Gemeinde Oberkrämer erfolgt durch die OWA. Der Trink- und Abwasserzweckverband Glien ist für die Anbindung an das öffentliche Netz zuständig.

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Naturraum, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Einheit des Luchlandes zuzuordnen, das durch weite, vermoorte Niederungen charakterisiert ist. Diese Niederungen sind von Tal-

sandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen. Inselförmig eingelagerte Grundmoränenflächen, die sogenannten Ländchen bilden das diluviale Höhenland.

Die Ortslage von Bötzwow und damit auch das Plangebiet liegt im Bereich dieser Hochflächen während südliche Teile der Gemarkung bereits dem Niederungsbe-
reich des Luchlandes zuzuordnen sind.

Die Geländehöhen liegen um 33 m NHN im DHHN 92.

Im Bereich der Ortslage steht nach der geologischen Karte von Brandenburg 1:50.000 (1993) Geschiebelehm und –mergel mit Decksanden, kleinflächig mit Sand und Kies an. Es haben sich Böden aus Sand in Senken aus Gleyen und Humusgleyen gebildet mit überwiegend geringem Ertragspotenzial.

Der Schutz des Bodens gehört nach § 1 Abs. 5 sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1 a Abs. 2 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Insgesamt sind die Böden in dieser Ortsrandlage durch Überbauung und Verdichtung sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen als anthropogen überformt zu betrachten.

Die Flächen sind im nördlichen Teil bebaut und versiegelt, der größere Anteil des Gebietes stellt sich derzeit als unversiegelt dar.

Wasserhaushalt

Der Schutz des Wassers, sowohl des Grund- als auch des Oberflächenwassers gehört nach § 1 Abs. 5 sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Die Hydrologie des Gebietes wird durch die Böden und geologischen Formationen beeinflusst. Im Bereich der Grundmoräne finden sich keine erkennbaren Oberflächenabflüsse. Der Wasserhaushalt wird stark durch Versickerung und Verdunstung bestimmt.

Aufgrund der teilweise sandigen Böden und des eher geringen Flurabstandes des Grundwassers in der südlichen Ortsrandlage wird der Geschützhitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als gering angegeben.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird dem Plangebiet im Landschaftsplan keine Bedeutung beigemessen.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte dennoch auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Niederschlagswasser sollte in der Regel am Anfallort versickert werden

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Nach Osten grenzt das Wasserschutzgebiet Hennigsdorf-Marwitz (Zone III) an.

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Klima/Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz als zu berücksichtigende Belange der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachten.

Der Planungsraum liegt in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das vieljährige Mittel der mittleren Lufttemperatur liegt bei 8,5°C. Das vieljährige Mittel der Niederschläge liegt bei 512 mm. Das Klima im Plangebiet wird beeinflusst durch die unmittelbare Nähe zur Niederungslandschaft des Oberen Rhinluchs.

Luft

Durch die Lage im Siedlungsrandbereich in einer durchgrünten Ortslage befindet sich das Plangebiet im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Biotische Faktoren

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation im Gebiet werden im Bereich der Grundmoränenflächen Eichen- und Kiefernwälder verschiedener Ausprägung genannt, auf den grund- und stauwasserbeeinflussten Standorten der Niederungen bilden Stieleichen-Hainbuchenwälder, Birken-Eichenwälder mit Sternmiere oder auf noch feuchteren Standorten Pfeifengras-Birken-Eichenwälder die potenziell natürliche Vegetation.

Biotoptypen

Grundlage für die Beurteilung der Biotoptypen bildet der Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, der die Fläche im Ortsteil Bötzwow als Gartenbiotope von eingeschränkter Wertigkeit darstellt. Aktuell finden sich im Gebiet neben Gartenbrachen krautige Ruderalbestände der mehrjährigen Ruderalfluren teilweise mit von wildem Wein überrankten Gehölzbeständen.

Baumbestand

Der Baumbestand ist in der Gemeinde Oberkrämer als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Im Plangebiet finden sich entlang des vorhandenen Zaunes einzelne Bäume, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde unterliegen.

Sollten im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich werden, sind Anträge auf die Genehmigung von Baumfällungen bei der Gemeinde Oberkrämer zu stellen. Notwendigen Ersatzpflanzungen werden aufgegeben.

Fauna

Hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung liegen für das Plangebiet keine Unterlagen vor. In Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich jedoch Aussagen zu den potenziell vorkommenden Tierarten treffen.

Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Meisen, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen.

Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus, können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.

Aussagen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan stellt im Rahmen der 1. Änderung 2003 die Flächen wie auch der FNP als Siedlungsflächen dar.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt gemäß der Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer.

Im Plangebiet finden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Muhrgaben mit Teufelsbruch“ in Schönwalde liegt ca. 2 km entfernt. Mit Auswirkungen auf das Gebiet ist aufgrund der siedlungsnahen Lage des Plangebietes und der Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu rechnen.

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Danach ist es verboten

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (**Tötungsverbot**)
-

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (europäische Vogelarten sowie besonders geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Lebensraumschutz**)
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG** wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Sollten im Vorfeld von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht mit artenschutzrechtlichen Belangen zu rechnen, die eine Umsetzung des Planes nicht möglich machen.

Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme der nördlichen, bebauten und teilweise gärtnerisch genutzten Fläche um Flächen der ehemaligen Scheunenlinie, die gärtnerisch auch als Obstwiesen oder als Grabeland genutzt wurden und in Bötzwow im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Nutzungsaufgabe sich heute als Ruderalfluren, teilweise im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium, darstellen.

Heute ist die Scheunenlinie nur noch in Teilen intakt. Sie ist in Bötzwow überwiegend durch Weide- und Koppelflächen, teilweise auch durch den Bau neuer Scheunen bzw. Reithallen geprägt.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet nur geringe Bedeutung.

Ausgleichserfordernis

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind aber zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

2.4 Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall

In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emissionen bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Vorbelastungen durch Schall sind insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der angrenzenden Schönwalder Straße gegeben.

Nach Angaben des Landesbetriebs Straßenwesen beträgt der DTV auf der L 20 zwischen Schönwalde und Bötzow täglich 6.246 Kfz/24 h, davon sind 780 Schwerverlaster.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Bereich Immissionsschutz hat nach einer überschlägigen Prüfung festgestellt, dass der Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiet (MI) entlang der Straße voraussichtlich nicht einzuhalten ist, und daher genauere Berechnungen durchzuführen sind, um entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz treffen zu können.

Im Rahmen des Verfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der geprüft wurde, ob und unter welchen Bedingungen die gemäß DIN 18005 geltenden Bestimmungen für die geplanten Nutzungen eingehalten werden und negative Auswirkungen durch Geräuschemissionen möglichst gering gehalten werden (SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, GRI 2012).

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein festgesetztes Gewerbegebiet in dem sich eine Kfz-Werkstatt befindet von der Anlagenlärm ausgehen könnte. Bei einer Kfz- Werkstatt handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG. Diese Anlagen sind gemäß TA Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die bestehende Wohnnutzung nicht von dem Betrieb beeinträchtigt wird. Für das heranrückende Mischgebiet werden Empfehlungen zur Verminderung von möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Kfz-Werkstatt gegeben, ohne dass hierfür Vorsorge im Bebauungsplan zu treffen sind.

2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Abgrenzung des Bodendenkmals Nr. 70009 – Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronze- und vorrömische Eisenzeit. Das Bodendenkmal unterliegt dem Schutz des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale des Landes Brandenburg vom 24.05.2004.

Für Planungen im Bereich eines Bodendenkmals sind daher die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von Gebäuden, eine Neubebauung usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmal-schutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbe-reiche beplant werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

2.6 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altlastenver-dachtsflächen bekannt, das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert.

Die Prüfung des Kampfmitteldienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine kon-kreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche er-geben. Es sind keine Maßnahmen der Kampfmittelberäumung nötig.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.98 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verän-dern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der o.g. Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Die Gemeinde Oberkrämer gehört gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) zur Metropolregion, (Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg). In dieser Region sind gemeinsame geschichtliche, kulturelle und wirtschaftliche Bezüge miteinander verflochten und sie wird als gemeinsamer Wirtschaftsraum und Arbeitsmarkt in Europa wahrgenommen.

Gemäß LEPro ist die Sicherung lebenswerter, zukunftsfähiger räumlicher Rahmenbedingungen und die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der Raumordnung. Gemäß § 5 LEPro soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll Priorität haben.

Nach den Festlegungen des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31.03.2009 (GVBl. II, S. 186) ist die Gemeinde Oberkrämer kein zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Für die weitere Planung sind die folgenden Ziele und Grundsätze relevant:

- **Grundsatz aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:** vorrangige Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, Vorrang der Innenentwicklung sowie Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung verfolgt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung von bis zu 5 Einzel- und Doppelhäusern entlang der Schönwalder Straße im räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Siedlungsstrukturen.

- **Grundsatz 4.1 LEP B-B:** vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte, räumliche Zuordnung der Funktionen „Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzwow stellt die Fläche, als gemischte Baufläche dar. Im Westen und nach Osten grenzen weitere gemischte Bauflächen an; südlich befindet sich eine gewerbliche Baufläche. Das Plangebiet befindet sich am Rande des alten Ortskerns und ist über die Schönwalder Straße erschlossen.

- **Ziel 4.2 LEP B-B:** Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen, Aktivierung innerörtlicher Siedlungsflächen

Das Plangebiet liegt im Randbereich des alten Dorfkerns von Bötzwow, ist aber derzeit nur mit einem Wohnhaus bebaut. Westlich und östlich des Plangebietes schließen sich gemischte Bauflächen mit dörflichen Nutzungsstrukturen an. Südlich befindet sich in einem Gewerbegebiet eine Kfz-Werkstatt. Die vorgesehene Nutzung als Mischgebiet erlaubt auch die Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Mit der Aktivierung von brach liegenden Siedlungsflächen, werden innerörtliche Flächen aktiviert und der Freiraum geschont.

- **Ziel 4.5 LEB B-B** Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, ist möglich:
 - in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption sowie
 - innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des alten Dorfkerns. Mit dem Bebauungsplan wird eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung in einem Nicht-Zentralen Ort verfolgt.

- **Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:** Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Mit der Inanspruchnahme von ca. der Hälfte der Fläche des Geltungsbereiches für Baulichkeiten im Ortsrandbereich wird dem Grundsatz der Freiraumerhaltung und Minimierung von Inanspruchnahmen von Freiflächen Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit Schreiben vom 23.10.2012 bestätigt das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Gemeinsame Landesplanungsabteilung –, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Landesplanung angepasst ist. Die beabsichtigte Entwicklung ist durch die Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 möglich.

Regionalplanung

Der sachliche Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (**Regionalplan I** (ReP I) - Zentrale Orte / Gemeindefunktionen - Prignitz-Oberhavel vom 18. März 1998), wird vom LEP B- B abgelöst und ist daher nicht mehr anwendbar.

Die Belange der Regionalplanung basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05.03.2003

und

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung-Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24.11.2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Velten) vom 14.02.2012.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar.

3.1.2 Kreisentwicklungskonzeption (31.12.2010)

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Gemäß der Leitlinie zur Kreisentwicklung (Ziff. 3) in der Kreisentwicklungskonzeption vom 31.12.2010 sollen Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, eine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren; die Siedlungsentwicklung soll vorrangig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen. Diesem Leitbild widerspricht die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht.

3.1.3 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2). Nach FNP ist eine Entwicklung von bis zu 8 WE auf einer Fläche von 0,7 ha möglich.

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dar. Die Siedlungsflächen erstrecken sich ebenso anschließend entlang des Angers nach Westen und gegenüber der L 20 nach Osten. Der Anger im Norden ist als Grünfläche dargestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" grenzt im Südwesten an das Plangebiet an.

Innenbereichssatzung

Für den OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer liegt keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung („Innenbereichssatzung“) gem. § 34 Abs. 4 BauGB vor.

4 Planinhalt

4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Ziele und Zwecke des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung von Flächen im Siedlungsbereich ermöglicht werden.

Das Planungskonzept sieht in Übereinstimmung mit den umgebenden baulichen Strukturen die Entwicklung eines Mischgebietes vor, in dem neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein sollen.

Aufgrund der Lage zum alten Dorfkern und der Kleinteiligkeit des Gebietes sollen bestimmte, nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen hier jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies sind aufgrund des Flächenbedarfs Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Im Übrigen soll potenziellen Investoren mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und auch von Nichtwohnnutzungen entlang der Schönwalder Straße ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden. Entwicklungsziel für die Fläche im dörflichen Umfeld ist eine lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerksbetrieben, Einzelhandel und Bürodienstleistungen.

Die Erschließung erfolgt über die Dorfaue bzw. über die Schönwalder Straße, d.h. innerörtlich über eine Landesstraße eine sowie Kreisstraße und ist somit gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die derzeit ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen im Ortsrandbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und mit einer Verdichtung im Sinne einer Innenentwicklung dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängenden, überwiegend gemischt bzw. wohnbaulich genutzten und geprägten Siedlungsbereiches entlang der Dorfaue und der Schönwalder Straße.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 "Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße" wird entsprechend den Pla-

nungszielen für diesen Bereich und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

Das Mischgebiet dient damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

Die Festsetzung als Mischgebiet in diesem „kleinen begrenzten Bereich“ wird getroffen, da es sich bei den umgebenden und angrenzenden Flächen um Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe innerhalb der dörflichen Strukturen handelt, die ebenfalls als Mischgebiet einzustufen sind. Das Gebot der Durchmischung ist daher auf diesen größeren Siedlungsbereich der alten Ortslage zu beziehen.

Mit der Festsetzung werden potenziellen Investoren möglichst breite Spielräume eröffnet, sowohl Wohnen als auch Nicht-Wohnnutzungen anzusiedeln.

Zur Wahrung des Gebietscharakters soll aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes einerseits und den Flächenbedarfen bestimmter Nutzungen andererseits von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte, im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aber auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen, da sie als besonders flächen- und störintensive Nutzungen mit dem geplanten Gebietscharakter nicht vereinbar sind (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung (TF) zur Zulässigkeit der Nutzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung.

TF1: Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Da Wohnen und Gewerbe gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und andere Störungen hinnehmen, das größer ist als im allgemeinen Wohngebiet. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung muss – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – Wohnen überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein. Umgekehrt können alle nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Grundflächenzahl **GRZ** gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse **Z** als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO).

Grundflächenzahl GRZ,

Für das Mischgebiet erfolgt eine Festlegung der Grundflächenzahl mit einer **GRZ** von **0,4**. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet unterschritten. Diese Unterschreitung rechtfertigt sich aus der umgebenden gemischten Bebauung und gewährleistet eine möglichst ortsbildverträgliche und der Umgebung angepasste Bebauungsdichte.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht Bestandteil der Planung.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird in Anpassung an die umgebende Bebauung für das Plangebiet auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um die Gebäudekubatur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die räumliche Gestaltung der Umgebung einzubinden und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, erfolgen zusätzlich zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Sinne einer baugestalterischen Festsetzung.

In Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude im Plangebiet mit 7,0 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und die maximal zulässige Firsthöhe mit 12 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche fällt innerhalb der Grenzen des Plangebietes gemäß Lageplan vom 04.12.12 von Norden nach Süden von 34,48 m auf 34,05 m ab, so dass als Bezugsgröße zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 34,39 m NHN in DHHN 92 anzusetzen ist.

Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

TF2: In Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Wandhöhe und die Firsthöhe von Gebäuden die folgenden Höchstmaße

- maximal zulässige Wandhöhe 7 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (NHN im DHHN 92).
 - maximale Firsthöhe 12 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (NHN im DHHN 92).
-

Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem dritten Geschoss im Dach. Eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen würde, wird damit ausgeschlossen.

4.2.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Mindestmaße von Baugrundstücken

Die überbaubare Fläche im Mischgebiet wird zur Schönwalder Straße hin durch eine Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt. Die Festsetzung dient ebenso wie die Bestimmung, dass im Mischgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind der Einpassung der geplanten Baukörper im Gelände unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen.

Zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone wird ein Abstand der straßenseitigen Baugrenzen von 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche festgelegt. Aufgrund der vorhandenen, unmittelbar an die Straße „Dorfaue“ angrenzenden vorhandenen Bebauung und der dort vorhandenen Gliederung der Verkehrsfläche, wird auf die Festsetzung einer Baugrenze zur Straße „Dorfaue“ hin verzichtet.

TF3: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt als textliche Festsetzung und dient der Freihaltung einer einheitlichen Vorgartenzone und der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes in Verbindung mit der angrenzenden Dorfaue.

Nach Süden und Westen sollen zur Gewährleistung möglichst breiter Spielräume bei der Bebauung die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaubar sein. Die erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Flurstücken bestimmen sich nach Bauordnung.

4.2.4 Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der uneinheitlichen Stellung der baulichen Anlagen sowohl entlang der Schönwalder Straße als auch entlang der Dorfaue wird von einer Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen abgesehen.

4.2.5 Mindestmaße von Baugrundstücken und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten

Zur Einpassung in die städtebauliche Siedlungsmischstruktur und zur Anpassung der Bebauung an den Charakter der Ortslage von Bötzw bei gleichzeitiger Offenhaltung der Möglichkeit einer Bebauung im rückwärtigen, von der Straße abgelegenen Grundstücksbereich durch die nur zur Straße festgelegte Baugrenze, wird für die Baugrundstücke im Mischgebiet eine Mindestgröße von 800 m² festgelegt.

TF4: Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt 800 m².

In Übereinstimmung mit den Regelungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes im Ortsrandbereich soll die Zahl der Wohneinheiten im Mischgebiet begrenzt werden.

TF5: Im Mischgebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

4.2.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Flurstücken. Das Flurstück 75 grenzt innerorts unmittelbar an die Verkehrsfläche der Schönwalder Straße sowie im nördlichen Abschnitt an die Dorfau an. Die verkehrliche Anbindung ist damit über die öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Zufahrten erfolgen von der Schönwalder Straße aus, sie werden aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität der Baugrundstücksabgrenzungen nicht festgesetzt.

Die mit einer Neubebauung notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Im Plangebiet findet die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.09.2005 Anwendung.

Das Flurstück 77 stellt sich als ein ehemaliges Wegeflurstück dar. Es wird bei Planrealisierung als Weg nicht mehr benötigt. Da sich beide Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Besitz eines Eigentümers befinden, werden die Flurstücke bei Bildung von Baugrundstücken zusammengefügt.

Die medientechnische Erschließung des Mischgebietes erfolgt innerörtlich von der Schönwalder Straße oder Dorfau aus.

Die Trink- und Abwassererschließung erfolgt zusammen mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Glien.

4.2.7 Erdauffüllungen zur Herstellung der Bebaubarkeit

Aufgrund der Unebenheit des Geländes mit vorhandenen Bodenlinsen kann es bei Planrealisierung zur Herstellung der Bebaubarkeit künftiger Baugrundstücke erforderlich werden, das Gelände in Teilen aufzufüllen.

Die Möglichkeit zur Auffüllung wird im Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung geregelt.

TF6: Im Plangebiet sind Auffüllungen der Baugrundstücke zur Herstellung der Bebaubarkeit bis zu einer Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

4.2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen im Mischgebiet (TF7).

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1 a Abs. 3 S. 5. BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG hat ein Verursacher jedoch vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen. Daher erfolgt zur Verminderung von Beeinträchtigungen vor dem Hintergrund einer zusätzlichen Versiegelung eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen.

Eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG).

Grünordnerische Festsetzungen bzw. Festsetzungen zur Anpflanzung erfolgen für das Mischgebiet nicht, da ein Ausgleichsbedarf, der Festsetzungen von Pflanzgeboten begründen würde, nicht besteht.

Für die künftigen Baugrundstücke gelten die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), nach denen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

4.3 Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm auf der Schönwalder Straße, die als Landesstraße L 20 klassifiziert ist, sind Beeinträchtigungen für das geplante Mischgebiet nicht auszuschließen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (siehe Anlage) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit zwei Varianten – freier Schallausbreitung und Bebauung auf der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze berechnet. Danach zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in einem Abstand von 17 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Das heißt, für Gebäude, die mindestens einen Abstand von 17 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter der Annahme einer Bebauung auf der Baugrenze (5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) sind die der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten mit bis zu

66,0 dB(A) am Tag und 55,5 dB(A) nachts belastet. An den Seitenwänden sind, bei nicht zu großen Lücken in der zur Straße gelegenen Bebauung keine Überschreitungen der Orientierungswerte, bei größeren Lücken oder ohne Abschirmung geringe Überschreitungen bis zu 61 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu verzeichnen. An den rückwärtigen Fassaden sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Die DIN 18005 empfiehlt eine Grundrissorientierung der Bebauung so, dass keine bzw. wenige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von hohen Schalllärmpiegeln betroffen sind. Bei Überschreitungen eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) in der Nacht werden, sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Zur Bewältigung der durch den Verkehrslärm bestehenden Konflikte im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes erfolgen daher die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

TF8: Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist bei Wohnungen mit mindestens drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Westseite zu orientieren.

Falls eine Orientierung zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Fenster von Schlafräumen zum Schutz vor Lärm mit Lüftungsmöglichkeiten zu versehen, die die Einhaltung von Schallschutzanforderungen mit Beurteilungspegeln (Innenpegel) von 30 dB(A) während der Nachtzeit sicherstellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lärmpegelbereiche I-III mit Außenlärmpiegeln von 55-65 dB(A) sind bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz abgedeckt. Somit ergeben sich noch Konflikte zu den Gebäudeteilen im Lärmpegelbereich IV, für den zusätzliche Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile, insbesondere der Fenster gelten. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF9: An den der Schönwalder Straße zugewandten Gebäudeseiten ist, soweit sich die Baukante bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie der Schönwalder Straße befindet (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109), ein bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile in dB einzuhalten von:

$R'_{res} = 40$ dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen,

$R'_{res} = 35$ dB in Büroräumen.

Die genannten östlichen Gebäudeseiten sowie die übrigen Gebäudeseiten liegen in einer Entfernung von 7 m von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in dem die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bereits über die Festlegungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt sind.

Durch den Verkehrslärm sind auch Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) betroffen, soweit sie sich auf den zur Straße zugewandten Seiten befinden.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70009 mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Bötzwow, Friedhof Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronzezeit und Siedlung Bronz- und vorrömische Eisenzeit.

Bei Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von Gebäuden, eine Neubebauung usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalenschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalenschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

4.5 Hinweise

Baumschutz

Im Plangebiet ist die Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Gemeinde Oberkrämer vom 30.09.2010 zu beachten.

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sollten im Vorfeld von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht mit artenschutzrechtlichen Belangen zu rechnen, die eine Umsetzung des Planes nicht möglich machen.

5 Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. In Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Wandhöhe der Außenwand und die Firsthöhe von Gebäuden die folgenden Höchstmaße

- maximal zulässige Wandhöhe 7 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche NHN im DHHN 92
- maximale Firsthöhe 12 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche NHN im DHHN 92

Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 BbgBO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt 800 m².

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5. Im Mischgebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Erdauffüllungen zur Herstellung der Bebaubarkeit

6. Im Plangebiet sind Auffüllungen der Baugrundstücke zur Herstellung der Bebaubarkeit bis zur Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

8. Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist bei Wohnungen mit mindestens drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Westseite zu orientieren. Falls eine Orientierung zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Fenster von Schlafräumen zum Schutz vor Lärm mit Lüftungsmöglichkeiten zu versehen, die die Einhaltung von Schallschutzanforderungen mit Beurteilungspegeln (Innenpegel) von 30 dB(A) während der Nachtzeit sicherstellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. An den der Schönwalder Straße zugewandten Gebäudeseiten ist, soweit sich die Bebauungskante bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie der Schönwalder Straße befindet (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109), ein bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile in dB einzuhalten von:

$R'_{res} = 40$ dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen,

$R'_{res} = 35$ dB in Büroräumen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 "Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße" wird die Wohn- und Gewerbefunktion der Siedlungsflächen im Ortsteil Bötzow weiter gestärkt. Das Siedlungsgebiet wird abgerundet.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Lösungen an den im Gebiet vorhandenen Dimensionen.

Einschränkungen der in der Umgebung des Plangebietes derzeit ausgeübten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen nach § 180 und 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben.

6.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Die Anzahl der zu errichtenden Gebäude und die dadurch entstehenden vermehrten Verkehrsbewegungen werden sich in einem quantitativ nicht relevanten Rahmen bewegen.

Da die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind, ist mit einer relevanten Belastung des Gemeindegebietes durch ruhenden Verkehr nicht zu rechnen.

6.3 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft; Eingriffsregelung

Für die vorliegende Planung wird gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind aber zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Mit Planrealisierung werden ca. 60 % der Fläche, d.s. rd. 4.250 m² versiegelt. Die derzeitige Versiegelung im Plangebiet beträgt ca. 10 %, d.s. 710 m², sodass von einer Neuversiegelung von rd. 3.500 m² auszugehen ist.

Die Böden werden als von allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird die Beeinträchtigung durch Versiegelung vermindert. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima sind aufgrund der siedlungsnahen Bebauung als nicht erheblich einzustufen.

Mit den möglichen Auffüllungen sowie durch die Baumaßnahmen wird die vorhandene Vegetation, die derzeit aus Gartenbrachen und Ruderalfluren besteht, entfernt. Mit der gebotenen gärtnerischen Wiederbegrünung der Flächen entstehen andere Biotope in einem geringeren Flächenumfang. Es gehen ca. 350 m² Vegetationsfläche verloren.

Die derzeit vorhandenen Biotope sind einem mittleren Biotopwert zuzuordnen, gärtnerisch angelegte Flächen können z.B. durch Gehölzpflanzungen diesen Biotopwert erreichen und Verluste teilweise kompensieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer fallen. Sollten im Zuge der Planumsetzungen Baumfällungen erforderlich werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.4 Auswirkungen durch Emissionen

Durch die Planung und ihre Realisierung ist nicht mit erheblich verstärkten Emissionen zu rechnen. Lediglich in Zeiten, in denen ein Gebäude errichtet wird, ist von erhöhter Lärmbelastung und Luftverunreinigung auszugehen.

6.5 Bodenordnung, Grundstückssituation

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nicht vorgesehen und nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Das Flurstück 77 wird im Rahmen der Bildung von Baugrundstücken mit einbezogen.

6.6 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten für die Planungsleistungen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Eigentümer übernommen.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe
Mischgebiet MI	0,71 ha
Plangebiet gesamt	0,71 ha

8 Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.05.2012 des Landkreises Oberhavel.

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 19.04.2012 wurde von der Gemeindevertretung Oberkrämer der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45/2012 „Dorfau 1 – Ecke Schönwalder Straße“ in Oberkrämer, OT Bötzwow gefasst (B-440/2012, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2 Jahrgang 11 vom 27.04.2012 bekannt gemacht. Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde verwiesen.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 23.10.2012 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand September 2012 wurde vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 öffentlich ausgelegt (B-503/2012). Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 Jahrgang 11 vom 28.09.2012 bekannt gemacht. Bis zum 09.11.2012 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplan bei der Gemeinde Oberkrämer ein.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom September 2012 aufgefordert. Bis zum 09.11.2012 gingen 14 Stellungnahmen ein.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 28.02.2013 behandelt. In der Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am2013 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom in Kraft getreten.

9.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2012.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligungen wurden insgesamt 15 Träger öffentlicher Belange sowie 6 Nachbargemeinden angeschrieben.

4 Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden haben zum Entwurf des Bebauungsplanes nicht geantwortet.

7 Träger/Gemeinden hatten keine Bedenken und gaben keine weiteren Hinweise zur Planung.

7 Träger gaben weitere Hinweise, diese werden als redaktionelle Änderungen in die Begründung bzw. als redaktionelle Änderungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Ergebnis der Prüfungen führen die Hinweise und Einwendungen nicht zu Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich machen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.10.2012 bis einschließlich 09.11. 2012 erfolgten keine Hinweise.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
