

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw

# Bebauungsplan Nr. 47/2012 “Wohnbebauung Bergstraße 13”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

## Begründung Festsetzungen



Satzung  
Juli 2014

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

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

**Plangrundlage:** Amtlicher Lageplan  
Dipl.-Ing. Matthias Noffke  
Dipl.-Ing. Bert Berteit  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Hohen Neuendorf

**Fotos:** Planungsbüro Ludewig (2013)

**INHALT****Begründung des Bebauungsplanes**

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	7
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	7
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	7
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	8
3.3	Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes	10
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	10
4.1	Bestand im Plangebiet	10
4.2	Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	12
5.	Erschließung	13
5.1	Straßenseitige Erschließung, Zufahrten zum Plangebiet, vorbeugender Brandschutz	13
5.2	Ver- und Entsorgung	15
5.2.1	Abfallentsorgung	15
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	16
5.3	Ruhender Verkehr	19
5.4	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	19
6.	Boden, Grundwasser	19
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	19
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	20
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	20
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	21
6.5.	Kampfmittelbelastung	22
7.	Natur- und Landschaft	22
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	22
7.1.1	Biotopverbund	22
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	23
7.1.3	Biotoptypenbewertung	24
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	24
7.3	Fauna	27
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>27</b>
8.1	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	27
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	28
8.3	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	29
8.3.1	Vorbemerkungen	29
8.3.2	Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten	30
8.3.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	30
8.3.3.1	Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	30
8.3.3.2	Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten	31
8.3.4	Maßnahmen	31
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>32</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	32
1.1	Raumordnung und Landesplanung	32
1.2	Regionalplanung	34
1.3	Kreisentwicklung	35

1.4	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	35
1.4.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	35
1.4.2	Prüfung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	37
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	37
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	38
4.	Immissionsschutz	38
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	38
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	38
4.3	Verkehrslärm	39
4.4	Klimaschutz	40
5.	Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB	40
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>40</b>
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	40
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	45
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	45
3.1	Grundflächenzahl	45
3.2	Zahl der Vollgeschosse	46
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	46
4.1	Bauweise	46
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	47
5.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	47
6.	Private Grünfläche Wohngarten	47
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	48
9.	Nachrichtliche Übernahmen	48
10.	Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan	49
11.	Durchführung der Planung	49
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>49</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	49
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	49
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>52</b>

<b>Bebauungsplan “Wohnbebauung Bergstraße 13” Satzung Juli 2014</b>	<b>53</b>
Textliche Festsetzungen	53
Planzeichnung	55

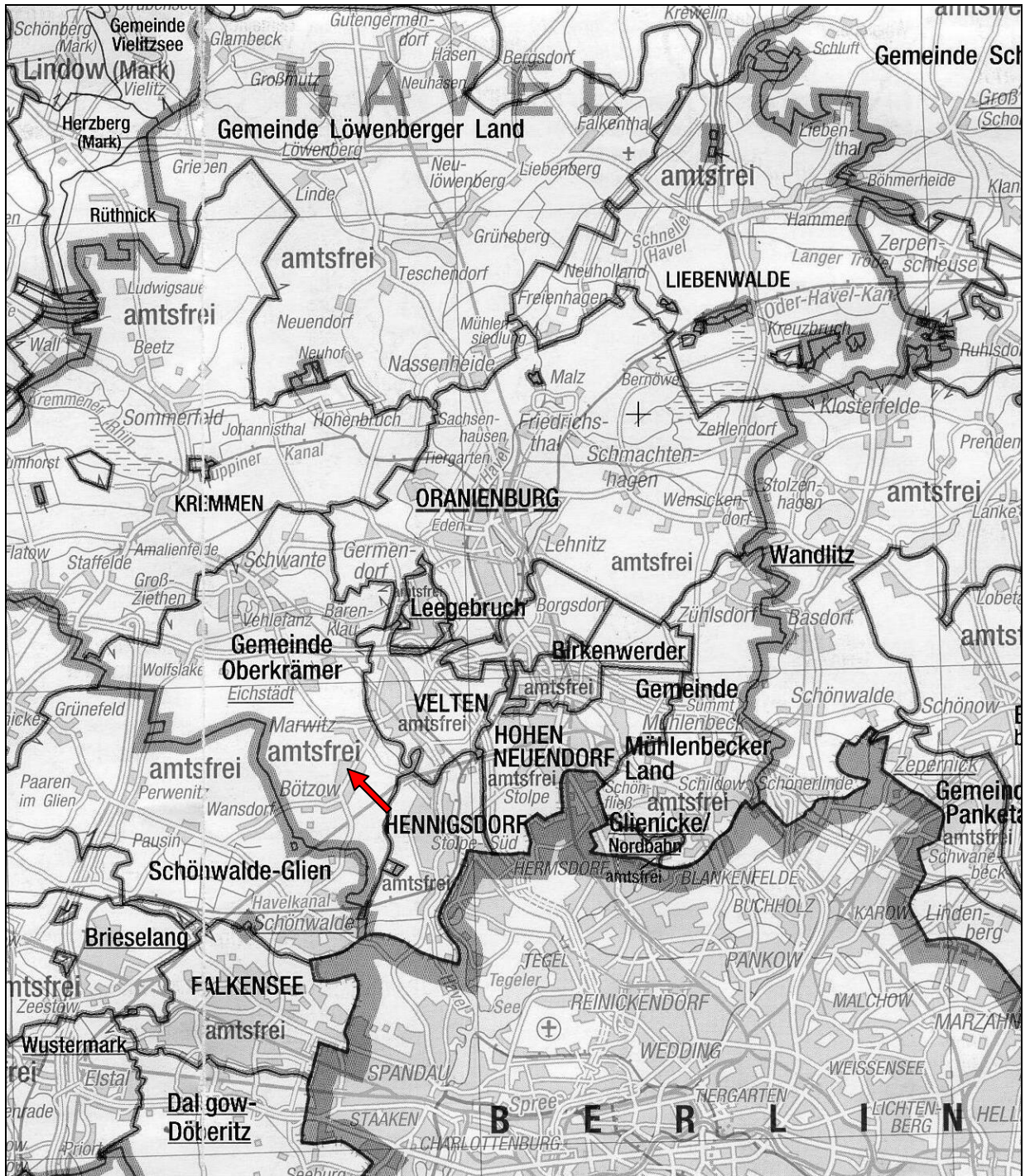
<b>Anlage</b>	
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	56
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer –Baumschutzsatzung-	58

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

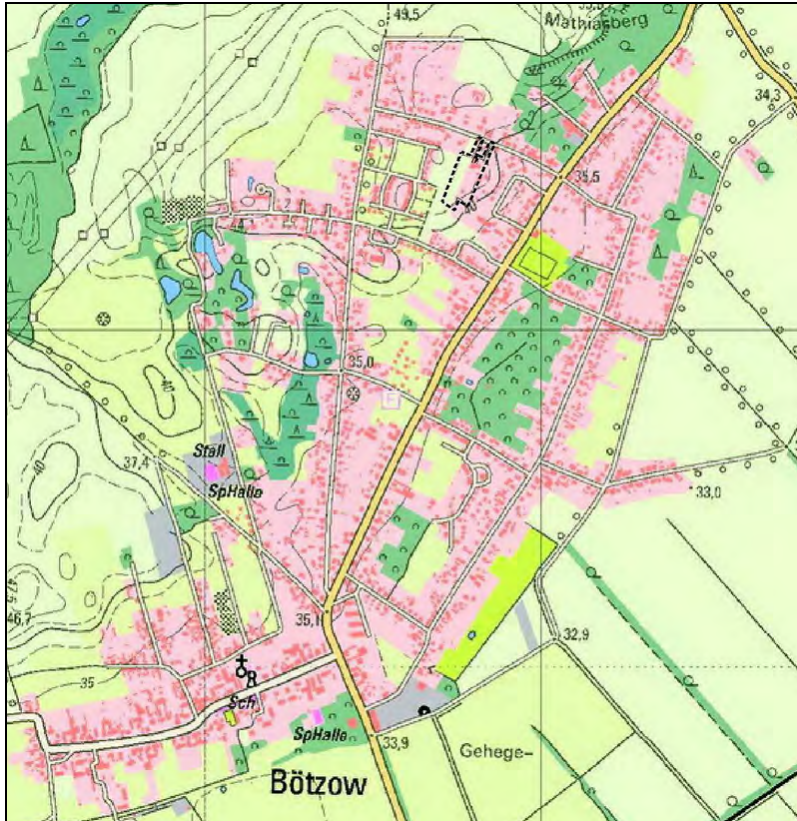
Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.


Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

### I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt im Nordosten des OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer. Im Norden grenzt es an die Bergstraße und erstreckt sich von hier aus nach Süd in den Quartierinnenbereich. Hier umfasst es für Wohnzwecke bebaute und genutzte Flächen sowie zugehörige Gartenflächen.

**Topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes**

 Umgrenzung des Plangebietes


### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 586 sowie 599 (teilweise) und 598 (teilweise) der Flur 11 Gemarkung Bötzw gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,96 ha.

**Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes**

 Umgrenzung des Plangebietes

## I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

---

Der Bebauungsplan Nr. 47/2012 "Wohnbebauung Bergstraße 13" im OT Bötzw wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Planziel ist die Errichtung von Wohnhäusern zur Innenverdichtung im Siedlungsgebiet von Bötzw. Die Erfordernisse der Erschließung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind hierbei zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer wurde für den Teil des Geltungsbereiches, der bisher als Grünfläche dargestellt ist und auf dem nun eine Wohnnutzung geplant wird, im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst.

## I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

---

### I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

---

Der vorliegende Bebauungsplan wurde wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB 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 vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

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.

### I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

- Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



 Umgrenzung des Plangebietes

Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des OT Bötzow. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung unter Nutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung durch die Bergstraße. **Aus diesen Gründen wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.**

- Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Größe des Plangebietes:	ca. 0,96 ha
Größe der geplanten Grünfläche:	ca. 0,46 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WR	ca. 0,5 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,2
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO:	0,5 ha x 0,2 = 0,1 ha = 1.000 m <sup>2</sup>



**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit anderen Planungen besteht nicht.

- ***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.***

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Festsetzung eines reinen Wohngebietes sowie einer zugehörigen privaten Grünfläche Wohngarten geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten und den zugehörigen Wohngärten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, 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.***

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

***Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden***

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit Wohnnutzungen innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsgebietes.

Veranlassung für die vorliegende Planung war die Absicht von erwachsenen Kindern auf dem elterlichen Grundstück eigene Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Hierdurch wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum** geschaffen.

### **Berücksichtigung des Hinweises Landkreises zur Grundsätzlichen Wahl des Planungsinstrumentes**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„1. Belange des Bereiches Planung**

**1.2 Weiterführende Hinweise**

**1.2.1 Zum Planungsinstrument**

*Im Text der Beschlussfassung wird angeführt, dass die Kosten für die Erstellung der Planung und für die Erschließung vom Antragsteller getragen werden. Hinsichtlich des Planungsinstrumentes ist demnach zu prüfen, ob die Anwendung des Planungsinstrumentes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier sachgerechter wäre.“*

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Gemäß §12 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmen, wenn der Vorhabenträger über die Grundstücke im Plangebiet verfügt und zur Realisierung des Vorhabens innerhalb angemessener Frist bereit und in der Lage ist.

Das vorliegende Plangebiet umfasst wegen der Einbeziehung der nordwestlichen Grundstückszufahrt Flächen verschiedener Eigentümer. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohngebäude durch jeweils verschiedene Bauherren errichtet werden, die nicht mit dem heutigen Grundstückseigentümer identisch sind. Das ist auch dann der Fall, wenn es sich hierbei um die Kinder eines heutigen Grundstückseigentümers handelt. Ein besonderes Erfordernis, die geplante Bebauung inner-

halb eines bestimmten Zeitraumes (i. d. R. max. 4 Jahre) zu realisieren, besteht aus Sicht der Gemeinde ebenfalls nicht.

Die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen. Die innere Erschließung im Plangebiet wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Gemäß §30 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen.

Aus den genannten Gründen wurde der Aufstellung eines Bebauungsplanes als eigentumsunabhängige Angebotsplanung der Vorzug gegeben gegenüber der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(zur Berücksichtigung der weiteren Hinweise des Landkreises zum Planungskonzept und zur Anpassung des FNP sh. unter III./1. und II./1.4.)

### **I / 3.3 Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes**

Zur Berücksichtigung der Hinweise des **Landkreises Oberhavel, vorbeugender Brandschutz** vom 18.02.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2013 erfolgte eine konkretisierende Abstimmung mit dem Landkreis Oberhavel, vorbeugender Brandschutz. Im Ergebnis wurde der Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Für die Gewährleistung einer Zufahrt für die Feuerwehr, die durch Abbiegen in einem Zug von der Bergstraße auf das Grundstück aus Richtung Veltener Straße kommend befahren werden kann, wurde die geplante Feuerwehrezufahrt einschließlich der Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

An Stelle der bisher geplanten Feuerwehrezufahrt über die westlichen Zufahrt des Plangebietes erfolgt die Sicherung einer Zufahrt für die Feuerwehr nun über die östliche Zufahrt zwischen den Flurstücken 195/1 und 193/3 der Flur 11 Gemarkung Bötzw. Um eine ausreichende Schleppkurve für die Feuerwehr zu gewährleisten, erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 193/3 Flur 11, Gemarkung Bötzw, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §65(1) BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel. Das Flurstück 193/3 diente bisher, ebenso wie auch zukünftig, als Zufahrt zu einem anderen rückwärtigen Baugrundstück. Die Eigentümerin des dienenden Flurstücks hat der Eintragung der Dienstbarkeit zugestimmt. Die Eintragung der Dienstbarkeit wurde beantragt.

Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist nun am Ende der östlichen Zufahrt geplant. Die Baugrenze wurde in diesem Bereich entsprechend angepasst.

(Siehe hierzu unter **III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung, III / 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** sowie unter **Textliche Festsetzungen und Planzeichnung des Bebauungsplanes** am Ende der Broschüre)

Zu dieser Änderung erfolgt eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie des Landkreises Oberhavel als berührter Träger öffentlicher Belange. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur vorliegenden Planung nicht abgegeben. In Bezug auf die Belange des vorbeugenden Brandschutzes brachte der Landkreis Oberhavel in seiner diesbezüglichen Stellungnahme vom 17.06.2014 keine Einwendungen gegen die nun vorliegende Planung vor. (zu den Hinweisen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde siehe unter 5.2.1)

Die westliche Zufahrt bleibt als Zufahrt für die Nutzer der rückwärtigen Grundstücksfläche des Plangebietes sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen unverändert erhalten.

## **I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

### **I / 4.1 Bestand im Plangebiet**

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind am Ende der beiden vorhandenen Grundstückszufahrten ein zweigeschossiges Wohngebäude und ein Fahrzeugunterstand vorhanden.

Südlich des Wohngebäudes schließt sich im östlichen Teil des Plangebietes ein Wohn- und Nutzgarten an, zu dem auch ein kleiner Hühnerstall für die Hobbytierhaltung gehört. Im Südosten des Plangebietes befinden sich 2 Gartenlauben angrenzend an einen Bereich mit einigen Laub- und Nadelgehölzen. Den westlichen Teil des Plangebietes nimmt eine Scherrasenfläche ein.



Wohngebäude, Ansicht von Nordost



Fahrzeugunterstand, Ansicht von Nord



Fahrzeugunterstand und Wohngebäude, Ansicht von Südwest



Wohngebäude, Ansicht von Süd



Hühnerstall, Ansicht von Nordwest



Nutzgarten, Ansicht von Süd



Gartenlauben, Ansicht von Nordwest



Gartenlauben, Ansicht von Südwest

## I / 4.2 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit zugehörigen Nebengebäuden geprägt. Die Wohnbebauung ist weitgehend straßenbegleitend, befindet sich teilweise jedoch auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen oder auf Hinterliegergrundstücken. Östlich des Plangebietes ist eine historische gewachsene Wohnbebauung im rückwärtigen Gartenbereich vorhanden. Das zugehörige große Nebengebäude aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung grenzt mit geringem Abstand an das Plangebiet.



Wohnhaus östlich des Plangebietes, die Zufahrt liegt außerhalb des Plangebiets, Ansicht aus Nord-west



Wohnhaus westlich des Plangebietes, die Zufahrt gehört zum Plangebiet, Ansicht aus Nord west



Wohnbebauung an der Bergstraße nordöstlich des Plangebietes, Blick nach Ost



Wohnbebauung an der Bergstraße nordöstlich des Plangebietes



Blick über den Anger an der Bergstraße nordwestlich des Plangebietes



Anger an der Bergstraße und Wohnbebauung mit Grundstückszufahrt gegenüber der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet



Wohnbebauung östlich der nordwestlichen Grundstückszufahrt, Blick von Ost



Wohnbebauung westlich der nordöstlichen Grundstückszufahrt, Blick von Südost



Blick vom Plangebiet nach West in Richtung der Wohnbebauung am Schwalbenring



Zufahrt zur Wohnbebauung im Osten des Plangebietes, Blick vom Plangebiet in Richtung Nordost



nahezu grenzständiges Wirtschaftsgebäude der Wohnbebauung östlich des Plangebietes, Blick vom Plangebiet in Richtung Ost

## 1/5. Erschließung

### 1/5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt mit 2 vorhandenen Zufahrten an die Bergstraße, die eine Gemeindestraße ist. Die Bergstraße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, einseitigem gepflasterten Gehweg und seitlichem Verkehrsgrün ausgebaut.

Die nordöstliche Zufahrt zum Plangebiet gehört zum bebauten Grundstück im Plangebiet. Sie hat eine Breite von 4,2m im Anschluss an die Bergstraße und eine Mindestbreite von 4,1m

Die Bergstraße hat im Bereich dieser Zufahrt eine Straßenraumbreite von 8,2m. Die Ein- und Ausfahrt mit Pkw ist hier ohne weiteres möglich.

Für eine Zufahrt für die Feuerwehr ist hier wegen der erforderlichen Schleppkurven die Sicherung einer Teilfläche der angrenzenden Nachbarzufahrt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich. (zur Zufahrt für die Feuerwehr sh. unter III/1.)

Die nordwestliche Zufahrt führt über ein Grundstück Dritter und ist deshalb über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Fläche für ein 4,5m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Zufahrt wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Da sich gegenüber dieser nordwestlichen Zufahrt die Bergstraße zu einem Anger erweitert, ist hier ausreichend Fläche für die Zufahrt mit einem dreiachsigen Lkw vorhanden, der in die gegenüberliegende Zufahrt zurückstößt.



Bergstraße im Bereich des Plangebietes, Blick nach Ost, der gelbe Pfeil kennzeichnet die Lage der nordöstlichen Zufahrt zum Plangebiet



Nordöstliche Zufahrt zum Plangebiet (gelber Pfeil), links (östlich) angrenzend befindet sich Flurstück 193/3 Flur 11 Gemarkung Bötzow, das als Grundstückszufahrt der Baugrundstücke östlich des Plangebietes dient (sh. auch unter III /1.)



Nordwestliche Zufahrt zum Plangebiet, Blick von der Bergstraße in Richtung Süd



Nordwestliche Zufahrt zum Plangebiet, Blick vom Plangebiet in Richtung Nord  
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitet sich die Bergstraße zu einem Anger auf, eine Grundstückszufahrt zur entsprechend zurückgesetzten Bebauung liegt innerhalb des öffentlichen Straßenraumes direkt gegenüber der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet.



Zwischen dem Wohngebäude und dem Fahrzeugunterstand im Plangebiet ist die nordwestliche Zufahrt bereits befestigt, Blick nach Süd

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„7. *Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde*

7.1 *Weiterführende Hinweise*

7.1.1 *Hinweis*

„Seitens der hier zu vertretenden Belange sind keine Hinweise erforderlich. Dem Vorhaben stehen keine Bedenken entgegen.“

„10. *Belange des Katastrophenschutzes und des Rettungswesens*

10.1 *Weiterführende Hinweise*

10.1.1 *Hinweis*

„Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.“

11. *Belange des vorbeugenden Brandschutzes*

11.1 *Weiterführende Hinweise*

11.1.1 *Hinweis*

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

b) Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48-96 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

c) Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

d) Für die Feuerwehr sind Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t- Normfahrzeug befahrbar sein.

e) Der Wendekreisdurchmesser beträgt für Feuerwehrfahrzeuge 21 m bei einer Fahrspurbreite von 5 m.

f) Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehruzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die mit Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Absenken des Bordsteines deutlich zu machen.

Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.“

**Berücksichtigung:** Sofern die **Löschwasserversorgung** im Plangebiet nicht über Hydranten im Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Brunnen oder Löschwasserspeicher im Plangebiet durch die Bauwilligen zu gewährleisten. (zur Mitteilung der verfügbaren Löschwassermenge über Hydranten siehe Stellungnahme der OWA unter I /5.2.2, zur geplanten Erschließung und Zufahrt für die Feuerwehr siehe auch unter III./1.)

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

„3. *Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde*

3.1 *Weiterführende Hinweise*

3.1.1 *Hinweis*

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gern. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Son-

der Abfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

#### öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Bebauungsplan trifft keine Festlegungen zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung. Damit ist eine Beurteilung des BPL in Bezug auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung im Plangebiet derzeit noch nicht möglich.

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

- 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 auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 2006) sind zu beachten.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsfläche ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsmäßigen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.“

Berücksichtigung: Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant. Die Erschließung der geplanten Bebauung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Baugrundstücksflächen im Plangebiet gesichert. Eine Nutzung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Entsorgung der in Haushalten anfallenden Abfall- und Reststoffe ist jedoch nicht geplant.

Zum Entsorgungszeitpunkt sind die Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie die gelben Säcke (grüner Punkt) durch die Bewohner zur Bergstraße zu bringen und dort am Straßenrand aufzustellen. Nach erfolgter Entleerung der Tonnen werden diese durch die Bewohner wieder auf die betreffenden Baugrundstücke zurück gebracht.

(zur geplanten Erschließung und Zufahrt für die Feuerwehr sh. auch unter III./1., zu den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes, insbesondere Löschwasserversorgung, sh. vorstehend unter I / 5.1

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

#### **„Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde**

Die zum Vorhaben im Rahmen der landesplanerischen Anfrage abgegebene Stellungnahme wurde eingearbeitet. Ergänzungen sind nicht erforderlich.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes vom April 2014 mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

#### **„Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

Der Bebauungsplan sieht keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor, da von einer ausreichenden Erschließung über die Bergstraße ausgegangen wird. Von daher ist ein direkter Anschluss an die Abfallentsorgung für die geplanten Grundstücke nicht gegeben. Grundsätzlich ist die Abfallentsorgung direkt von der Bergstraße möglich, da diese den Anforderungen an die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge entspricht. Dennoch wird die im Begründungstext S. 15 erläuterte Lösung von Seiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nicht befürwortet, da die Beförderung der Abfallbehälter zum Zweck der Bereitstellung durch den Anschlusspflichtigen aufgrund der Straßenlänge für unzumutbar gehalten wird.“

#### Der Einwendung wurde aus folgendem Grund nicht gefolgt:

Das im Plangebiet liegende Baugrundstück Flurstück 586 grenzt im Nordosten direkt an die Bergstraße und ist durch diese erschlossen. Eine zweite Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Nordwesten des betreffenden Grundstückes gegeben. In sofern ist heute und zukünftig auch die abfallseitige Erschließung des Grundstückes über die Bergstraße gewährleistet.

Die Abfallentsorgung für das vorhandene Wohngebäude, das ca. 70m von der Bergstraße entfernt ist, erfolgt derzeit bereits von der Bergstraße aus. Die zusätzlich geplante rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche befindet sich ca. 115m von der Bergstraße entfernt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Stellplätze für die Restmüll- und Wertstoffbehälter nicht direkt in den Wohngebäuden sondern auf den straßenseitigen zugehörigen Grundstücksteilen befinden werden. Deshalb ist eine Müllentsorgung über die Bergstraße für das vorliegende Plangebiet ausreichend und zumutbar.



## I /5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Bergstraße sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für **Elektroenergie**, **Frischwasser** und **Schmutzwasser** vorhanden. Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet ist bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geplante ergänzende Bebauung soll unter Nutzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** ebenfalls an die zentrale Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. (sh. hierzu unter III./1.)

Sofern die **Löschwasserversorgung** im Plangebiet nicht über Hydranten im Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Brunnen oder Löschwasserspeicher im Plangebiet durch die Bauwilligen zu gewährleisten. (sh. hierzu Stellungnahme des Landkreises unter I / 5.1)

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser hat, ebenso wie bisher, im Plangebiet zu erfolgen. (sh. hierzu unter I./6.3 und III./6.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

*„8. Belange der unteren Gesundheitsbehörde*

*8.1 Weiterführende Hinweise*

*8.1.1 Hinweis*

- a) Die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation (Leistungsnetzerneuerung) ist spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst Amtsärztlicher Dienst, Hygiene des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.*
- b) Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht*
- c) Das Trinkwasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.*
- d) Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.*
- e) Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Leistungsnetzerneuerung/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene zu übersenden.*
- f) Die Trinkwasserinstallation ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.*
- g) Insbesondere sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Trinkwasserinstallation die DIN EN 1717 zu beachten.*

*8.1.1.1 Rechtsgrundlagen*

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

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.01.2014 mit:

*„...In der Anlage erhalten Sie Planauszüge mit Darstellung der Trink- und der Schmutzwasserleitung in der Bergstraße. Ein Anschluss an die Trinkwasserleitung im Bereich der westlichen Zufahrt wäre auf der Grundlage einer Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern der Grundstücke und der OWA GmbH möglich.*

*Die Schmutzwasserversorgung ist privatrechtlich zu regeln. Eine Anschlussvorstreckung bis zur Grundstücksgrenze ist an der westlichen Zufahrt vorhanden.*

*Zur Löschwasserversorgung teilen wir Ihnen mit, dass gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 z. Z. eine Menge in Höhe von 48 m³/h über den Unterflurhydranten Bergstraße 30 gewährleistet werden kann.*

*Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.“*

**Berücksichtigung:** In den 2 Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bergstraße sowie Hausanschlüsse der Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Lagepläne, der der Stellungnahme beilag, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **E.ON edis AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.01.2014 mit:

*„...hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben*

*Da keine direkten Belange von der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

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

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Plangebiet. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen Für die Erschließung der geplanten Bebauung ist, auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.“*

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Un-

ternehmens entlang der Bergstraße sowie Hausanschlüsse der Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.02.2014 mit:

*„..... im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, 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 Technik GmbH PTI 13 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail "Planauskunft. Nordost@telekom.de" in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH 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 Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bergstraße sowie Hausanschlüsse der Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisung sowie der Lageplan, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.01.2014 mit:

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

*Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.*

*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 sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

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

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.“*

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bergstraße sowie Hausanschlüsse dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen im festgesetzten Wohngebiet gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom mbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.01.2014 mit:

„...GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

### I / 5.3 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

### I / 5.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Der nächstgelegene Haltepunkt der Regionalbuslinie 824 befindet sich an der Marwitzer Kreuzung im OT Marwitz ca. 13 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Der Bus verkehrt in Richtung Hennigsdorf und Oranienburg. Von hier aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

## I. / 6. Boden, Grundwasser

### I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Bodenübersichtskarte  
überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand
- dominierende Bodenarten Oberboden (KA5):  
Ss(mSfs) Reinsand (Mittelsand feinsandig)
- dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):  
s Sand
- Landwirtschaftliches Ertragspotenzial  
Bodenzahl überwiegend 30-50 und verbreitet <30
- Retentionsflächen Überschwemmung  
keine Retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten)
- Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese  
Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen
- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten  
Böden aus Sand / Lehmsand über Lehm mit Sand
- Vernässungsverhältnisse:  
überwiegend niedriger Grundwassereinfluss

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

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

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 > 10 - 20 m
- Verbreitung bindiger holsteinzeitlicher und saalekaltzeitlicher Einlagerungen im Grundwasserleiterkomplex

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

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

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1 etwa bei 32,0 m über NN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan

- bei ca. 40,4 m über NHN an nördlichen Ende der nordöstlichen Zufahrt zum Plangebiet
- bei ca. 41,5 m über NHN an nördlichen Ende der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet
- bei ca. 43,5 m über NHN im Osten der Plangebietsmitte
- bei ca. 44,1 m über NHN im Westen der Plangebietsmitte
- bei ca. 41,4 m über NHN im Südosten des Plangebietes
- bei ca. 43,8 m über NHN im Südwesten des Plangebietes

**I / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen**

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.01.2014 mit:

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

*Allgemeine Hinweise*

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

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

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

**I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„5. Belange der unteren Wasserbehörde**

*5.1 Weiterführende Hinweise*

*5.1.1 Zum Gewässerschutz*

*Der Standort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III B.*

*Benutzungen von Gewässern (z. B. Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.*

*Bezüglich der notwendigen Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird auf das Gemeinsame Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 11. Oktober 2011 "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bauleitplanung", Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035 ff verwiesen.*

*Eine Prüfung der Gemeinde, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung möglicherweise entgegenstehen, ist nach Aktenlage nicht erfolgt.*

*Für die untere Wasserbehörde als zuständige Erlaubnisbehörde für Niederschlagswassereinleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser ist der vorgelegte Planentwurf derzeit noch nicht beurteilbar. Die folgenden frühzeitigen Hinweise sind im weiteren Verfahren zwingend zu beachten.*

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

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

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

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

*Erdaufschlüsse (z.B. Bohrfahlgründungen, Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -kollektoren o. ä.) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 Brandenbur-*

*gisches Wassergesetz einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.“*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise zum Gewässerschutz sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen. Zur **Versickerung des Niederschlagswassers** sh. unter **I/5.3** und **III/6**.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange der unteren Wasserbehörde**

*Die im Rahmen der landesplanerischen Anfrage abgegebene Stellungnahme Reg.-Nr. I/43/12 L1 ist unter Punkt I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz eingearbeitet worden und behält ihre Gültigkeit. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.“*

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.02.2014 mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5**

*Im Vorhabensbereich befinden sich keine Grund- bzw. 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.*

*Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges 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.*

**Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz RW 6**

*Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden im B-Plan Nr. 47/2012 „Wohnbebauung Bergstraße 13“ OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer nicht berührt.“*

**Berücksichtigung:** Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 zuzüglich einer Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO um bis zu 100%. Dem entsprechend bleibt ein Anteil der Wohngebietsfläche von mindestens 60% vollständig unversiegelt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan einen erheblichen Teil des Plangebietes als private Grünfläche Wohngarten fest.

Auf diesen Flächen soll das dort anfallende Niederschlagswasser, vollständig versickert werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugebiets- und Grünflächen im Plangebiet. Zur **Versickerung des Niederschlagswassers** sh. unter **I/5.3** und **III/6**.

## **I / 6.4. 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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

**3.1 Weiterführende Hinweise**

**3.1.1 Hinweise**

*Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast- / Altlastenverdachtsfläche registriert*

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

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde**

*Die zum Vorhaben im Rahmen der landesplanerischen Anfrage abgegebene Stellungnahme wurde eingearbeitet. Ergänzungen sind nicht erforderlich.“*

## I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 31.01.2014, **Gesch.Z.: KMBD 1.21**, 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 nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“*

## I.7. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh. unter II / 2.)

### I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

#### I.7.1.1 Biotopverbund

In der Biototypenkartierung des Landes Brandenburg stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Bestandteil der **Siedlungsfläche** dar. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Teil einer **Fläche mit Gras- und Staudenfluren** dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine allseits von Straßen und Bebauung eingeschlossene Binnenfläche im Quartierinnenbereich. Im Laufe der vergangenen beiden Jahrzehnte ist die Siedlungsentwicklung in der Umgebung des Plangebietes vorangeschritten, sodass die noch unbebaute Binnenfläche für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung ist.

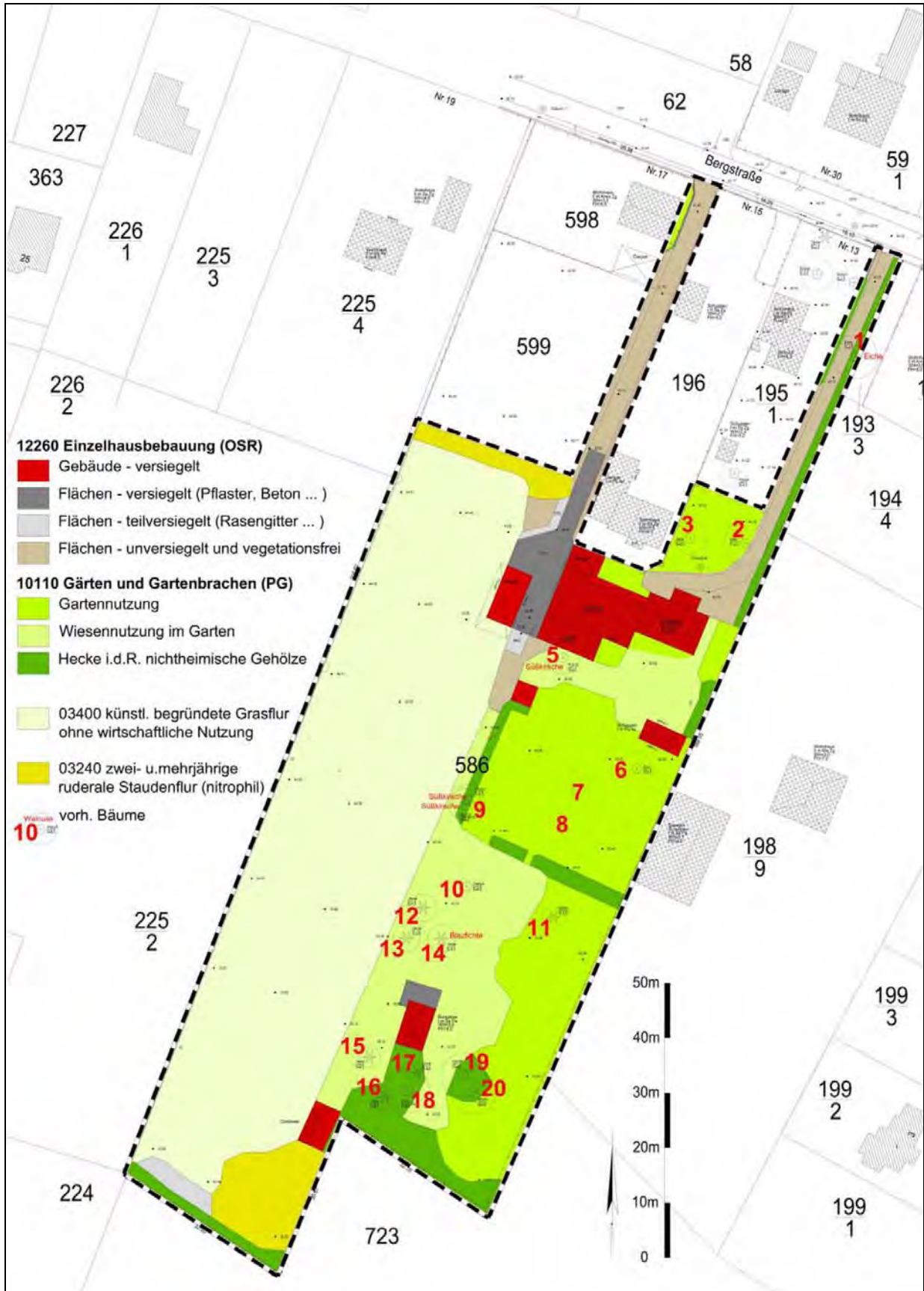


Datenquelle: © LUGV Brandenburg. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB 2012 Datum: 21.10.2013



**Umgrenzung des Plangebietes**

I.7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes



**I./7.1.3 Biotoptypenbewertung****Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:**

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. m <sup>2</sup>	Bewertung des Biotoptyps
<b>12260</b>	<b>Einzelhausbebauung (OSR)</b>		
	Gebäude - versiegelt	514	gering
	Flächen - versiegelt (Pflaster, Beton...)	210	gering
	Flächen - teilversiegelt (Rasengitter...)	78	gering
	Flächen - unversiegelt und vegetationsfrei wegen Nutzung als Zufahrt	621	gering
<b>10110</b>	<b>Gärten und Gartenbrachen (PG)</b>		
	Gartennutzung	1.981	mittel
	Wiesennutzung im Garten	1.408	mittel
	Hecke i.d.R. nicht heimische Gehölze	601	mittel
<b>03400</b>	<b>künstlich begründete Grasflur ohne wirtschaftliche Nutzung</b>	3.800	mittel
<b>03240</b>	<b>zwei- und mehrjährige ruderale Staudenflur (nitrophil)</b>	380	mittel
	<b>gesamt</b>	<b>9.593</b>	mittel - gering

**I./7.2 Flora - Baumbestand****Östlicher Teil des Plangebietes**

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Wohn- und Nutzgarten zur vorhandenen Wohnnutzung. Neben Rasen- und Beetflächen sind hier auch mehrere Gehölze vorhanden.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist in der Biotoptypenkartierung unter 7.1.2 dargestellt. Im Plangebiet ist folgender Baumbestand vorhanden

Nr.	Art	StU / Kronendurchmesser	Bemerkungen
1	Eiche	150 / 8	
2	Apfel	160 / 8	Stammhöhlungen
3	Birne	130 / 6	
5	Süßkirsche	170 / 6	
6	Birke	100 / 6	
7	Aprikose		
8	Aprikose		
9	Süßkirsche Sämling Süßkirsche Sämling zweistämmig	80 / 6 60,80 / 6	
10	Walnuss	80 / 6	
11	Lärche	80 / 4	
12	Lärche	100 / 5	
13	Lärche	100 / 5	
14	Blaufichte	90 / 5	
15	Tanne	60 / 4	
16	Tanne	50 / 4	
17	Tanne	70 / 4	
18	Eiche Heister dreistämmig	3x 60 / 8	
19	Süßkirsche	100 / 8	
20	Süßkirsche	100 / 8	





Eiche (Nr.1) am Rand der östlichen Zufahrt



Apfelbaum (Nr.2) an der östlichen Zufahrt



Birke (Nr.6) südlich des Hühnerstalls, Blick nach Süd



Süßkirschen (Nr.9), Blick nach Süd



kleinere untermäßige Anpflanzungen im hinteren Gartenbereich, rechts: Blaufichte (Nr.14), Blick nach Süd



Süßkirsche (Nr.19) Blick nach Süd



Tannen (Nr.15 u.16) dahinter dreistämmige Eiche (Nr.18) im hinteren Gartenbereich, Blick nach Ost



Lärchen (Nr.12 u. 13) im hinteren Gartenbereich, Blick nach Ost

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**. Nach §2(1)2. dieser Satzung findet die Baumschutzsatzung auf Obstbäume jedoch keine Anwendung.

Um der Planintention des Flächennutzungsplanes angemessen Rechnung zu tragen, der im Südosten des Plangebietes eine Streuobstwiese vorsieht, setzt der Bebauungsplan die hier vorhandene baumbestandene Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen zeichnerisch sowie mit folgender textlichen Festsetzung fest:

*„Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b BauGB ist je 100m<sup>2</sup> dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.“*

### Westlicher Teil des Plangebietes

Den westlichen Teil des Plangebietes nimmt eine Scherrasenfläche ein, die im Süden durch eine Thuja-Hecke begrenzt wird.



Blick von Süd nach Nord über den westlichen Teil des Plangebietes, entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich hinter der Einzäunung des Plangebietes auf dem Nachbargrundstück Heckensträucher.



Blick von Süd nach Nordost über den westlichen Teil des Plangebietes



Das Plangebiet im Siedlungs- und Biotopzusammenhang, Blick aus SW (Schrägluftbild Ludewig 18.06.2010)

Der Flächennutzungsplan stellt im südlichen Teil des Plangebietes eine Grünfläche überlagert mit einer Maßnahmefläche - Streuobstwiese dar. (siehe I / 1.4)

Jedoch finden sich nur im Südosten des Plangebietes einige Obstbäume im Zusammenhang mit Ziergartenbepflanzungen, der Westteil des Plangebietes ist nahezu gehölzfrei.

Die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind bis auf grundstücksbegrenzende Heckenpflanzungen gleichfalls gehölzfrei. Östlich des Plangebietes ist ein dichter Aufwuchs aus Waldbäumen entstanden.

### I./7.3 Fauna

Das Plangebiet umfasst Siedlungsflächen, Gartenflächen und Scherrasenflächen im Blockinneren einer ausgedehnten Wohnsiedlung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Wiesenfläche im Südwesten des Plangebiets ist wegen der Mahd-Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter oder streng geschützter Arten weniger von Bedeutung. Als Nahrungshabitat ist die Wiesenfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Feldhase, Hermelin, Mauswiesel, Feldmaus, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** wie z.B. Feldlerchen käme die Wiesenfläche bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Da die Fläche jedoch relativ klein ist und von Siedlungsbebauung und der dort unvermeidlich hohen Katzendichte umgeben ist, ist das Plangebiet auch für andere Bodenbrüter (Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan, Ortolan) ungeeignet.

Der im Plangebiet vorhandene Bestand an alten Bäumen – auch alten Obstbäumen – weist teilweise als Brutplätze für Nischen- oder Offenbrüter geeignete Hohlräume auf. Altnester von **Offenbrütern** wurden im Frühjahr 2013 nicht gefunden. Dennoch können Hecken und Bäume Brutstandorte von Offenbrütern sein.

Die Wiesen, Gärten und Ruderalflächen sind Nahrungshabitat für Kleinvögel.

**Anspruchslose Amphibien**, wie Braunfrösche und Erdkröten finden in den humus- und versteckreichen Gärten Sommerlebensräume. Regenerationsorte bzw. Überwinterungsquartiere sind jedoch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zu finden. Daher ist auch mit Wanderkorridoren dieser Amphibien im Plangebiet nicht zu rechnen.

Auch andere grabende und an das Leben in Offenlandflächen angepasste Amphibien wie Knoblauchschröte und Wechselkröte sind im Plangebiet wegen fehlender Regenerationsräume im erreichbaren Umfeld eher nicht zu erwarten.

Auf Grund der ungeschützten Lage des Plangebietes und fehlender Rückzugsräume ist dieses für **Reptilien** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) kein geeigneter Lebensraum.

Für mehrere **Insekten**arten bietet das Plangebiet, je nach Blütenstand der Gartenkulturen, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

Das Ergebnis der Potenzialanalyse zum Artenschutz sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG werden unter 8. im Fachbeitrag Artenschutz dargelegt.

### I./8. Artenschutz

#### I./8.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde**

**2.1 Weiterführende Hinweise**

**2.1.2 Hinweis zum Artenschutz**

*Die Behandlung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der aktuellen Regelungsinhalte des Bundesnaturschutzgesetzes vorzunehmen.*

*Der vorhandene Bestand geschützter Arten ist zu erfassen und in einer Karte darzustellen. Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt sind. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten von der Planung betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Dies ist nachzuweisen. Art und Umfang der hierfür notwendigen Untersuchungen sind, je nach Zuständigkeit gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) und der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Soweit notwendig, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“*

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

Auszug aus:

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

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

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

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

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

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Wohngrundstück, Wohngarten und Scheerrasenfläche genutzt wird. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird im Bereich der im FNP und LP Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Streuobstwiese, auf der zwischenzeitlichen ein Gehölzbestand verschiedene Arten durch die Grundstücksnutzer angepflanzt wurde, als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird im vorliegenden Bebauungsplan der südliche und östliche Teil des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt, um auch hiermit einen Beitrag zum Erhalt des grün geprägten Charakters des Quartierinnenbereiches zu leisten.

Hierdurch wird dem Grundsatz der Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bereits im Planungskonzept Rechnung getragen. Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung unter diesen Voraussetzungen geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Durch planungsbegleitende Begehungen zur Arterfassung im Plangebiet wurden die Planungsannahmen überprüft.

### **I./8.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

Entsprechend den Aussagen unter 7.1 (Biotoptypen), 7.2 (Flora), 7.3 (Fauna) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:**

##### **Die Eignung der Wiesenfläche, Wohngärten und Siedlungsfläche als Habitat**

Die Wiesenfläche im Südwesten des Plangebiets ist wegen der Mahd-Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter oder streng geschützter Arten weniger von Bedeutung. Als Nahungshabitat ist die Wiesenfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Feldhase, Hermelin, Mauswiesel, Feldmaus, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** wie z.B. Feldlerchen käme die Wiesenfläche bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Da die Fläche jedoch relativ klein ist und von Sied-

lungsbebauung und der dort unvermeidlich hohen Katzendichte umgeben ist, ist das Plangebiet auch für andere Bodenbrüter (Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Jagdfasan, Ortolan) ungeeignet.

Der im Plangebiet vorhandene Bestand an alten Bäumen – auch alten Obstbäumen – weist teilweise als Brutplätze für **Nischen- oder Höhlenbrüter** geeignete Hohlräume auf. Altnester von Nischenbrütern – etwa in geschützten Bereichen der Nebengasse – wurden nicht gefunden.

Altnester von **Offenbrütern** wurden im Frühjahr 2013 nicht gefunden. Dennoch können Hecken und Bäume Brutstandorte von Offenbrütern sein. Die Wiesen, Gärten und Ruderalflächen sind Nahrungshabitat für Kleinvögel.

**Anspruchslose Amphibien**, wie Braunfrösche und Erdkröten finden in den humus- und versteckreichen Gärten Sommerlebensräume. Regenerationsorte bzw. Überwinterungsquartiere sind jedoch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zu finden. Daher ist auch mit Wanderkorridoren dieser Amphibien im Plangebiet nicht zu rechnen.

Auch andere grabende und an das Leben in Offenlandflächen angepasste Amphibien wie Knoblauchschröte und Wechselkröte sind im Plangebiet wegen fehlender Regenerationsräume im erreichbaren Umfeld eher nicht zu erwarten.

Auf Grund der ungeschützten Lage des Plangebietes und fehlender Rückzugsräume ist dieses für **Reptilien** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) kein geeigneter Lebensraum.

Für mehrere **Insektenarten** bietet das Plangebiet, je nach Blütenstand der Gartenkulturen, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

### I./8.3 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

#### I./8.3.1 Vorbemerkungen

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. *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,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, 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 §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

### I./8.3.2 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

---

#### Vögel

Die vorhandenen Scherrasenflächen, die Gärten und die Ruderalvegetation im Plangebiet bieten vielfältige Lebensräume für Insekten, Körner und Früchte fressende Vögel. Entsprechend den vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet und dessen engeres Umfeld als Nahrungshabitat durch folgende zumeist kulturfolgende Arten genutzt wird:

**Blaumeise, Kohlmeise, Haubenmeise, Schwanzmeise, Kleiber, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Buchfink, Stieglitz, div. Laubsänger, div. Grasmücken, div. Ammern, div. Schnäpper, Amsel, Singdrossel, Zaunkönig, Elster, Eichelhäher, Nebelkrähe, Dohle, Ringeltaube.**

Brutplätze der offenbrütenden Arten sind im Plangebiet oder seinem engeren Umfeld möglich. Jedoch wurden keine Altnester gefunden.

Altnester von Nischen- und Höhlenbrütern wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Regenerationsorte finden sich jedoch möglicherweise in den angrenzenden Wohngebieten und Gärten.

Bodenbrüter haben wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes, der nur kleinflächig ausgebildeten Wiesensäume und der durch den engen Siedlungszusammenhang häufigen Präsenz von streunenden Katzen und Hunden im Plangebiet keine Regenerationsorte.

#### Amphibien, Reptilien

Amphibien und Reptilien wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Wegen fehlender Regenerationsorte im erreichbaren Umfeld ist damit im Plangebiet auch nicht zu rechnen. Lediglich mit anspruchslosen wandernden Arten, wie Braunfröschen, Grünfröschen, Erdkröten ist zu rechnen.

#### Säugetiere

Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die Altbäume im Plangebiet weisen keine natürlichen Fledermausquartiere (Hohlräume oder Einflugöffnungen) auf. Die relativ windgeschützte Lage der Offenlandflächen im Siedlungszusammenhang wird von Fledermäusen wahrscheinlich als Jagdgebiet genutzt.

Als Nahrungshabitat ist die Scherrasenfläche für jagende Fledermäuse, Hermelin und Mauswiesel sowie für Feldhase, Igel und Feldmaus von Bedeutung. Regenerationsorte dieser Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Insekten

Nisthaufen der Roten Waldameise wurden im Plangebiet nicht gefunden.

### I./8.3.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

---

#### I./8.3.3.1 Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Im bestehenden **Gehölzbestand im Plangebiet** sind evtl. Brutplätze folgender heimischer offenbrütender Vogelarten zu erwarten: Amsel, Grünfink, Buchfink, Distelfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, div. Laubsänger, div. Grasmücken, Elster, Eichelhäher, Nebelkrähe, Dohle, Ringeltaube.

Es handelt sich hierbei um Arten mit jährlich wechselnden Niststandorten. Eine Beseitigung des Gehölzbestandes während der Brut- und Vegetationszeit (01.03. bis 30.09.) im Plangebiet würde zur Zerstörung eventuell angelegter Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

Darüber hinaus stellen dichte Grundstückseinfriedungen innerhalb der grünteprägt Quartierinnenbereiche Barrieren für Kleinsäuger und Amphibien dar und können hierdurch den Lebensraum geschützter Arten erheblich beeinträchtigen.

**I./8.3.3.2 Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten**

betroffene ge- schützte Art	Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG			
	44(1)1. BNatSchG Tiere: Störungs- und Tötungs- verbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungs- verbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädi- gungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigung- serbot Pflanzen u. Standort
Amsel, Grün- fink, Buchfink, Distelfink, Rotkehlchen, Mönchsgras- mücke, div. Laubsänger, div. Grasmü- cken, Elster, Eichelhäher, Nebelkrähe, Dohle, Ringel- taube.	X	X		<p>- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)</p> <p>- Für die gehölzbewachsene Fläche im Südosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt:  <i>Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b) BauGB ist je 100m<sup>2</sup> dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.</i></p>
Kleinsäuger Amphibien		x		<p>- Für Grundstückseinfriedungen wird im Bebauungsplan festgesetzt:  <i>Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.</i></p>

**I./ 8.3.4 Maßnahmen**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Wohngrundstück, Wohngarten und Scheerrasenfläche genutzt wird.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird im Bereich der im FNP und LP Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Streuobstwiese, auf der zwischenzeitlichen ein Gehölzbestand verschiedene Arten durch die Grundstücksnutzer angepflanzt wurde, als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird im vorliegenden Bebauungsplan der südliche und östliche Teil des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt, um auch hiermit einen Beitrag zum Erhalt des grüngerprägten Charakters des Quartierinnenbereiches zu leisten.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmen geeignet drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu vermeiden:

**Gehölze**

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

**Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen**

- Für Grundstückseinfriedungen wird im Bebauungsplan festgesetzt:  
*Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.*

Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest, sofern sie nicht bereits durch gesetzliche Regelung gesichert sind.

**Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.**

**II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen****II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, Kreisentwicklung****II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 25.09.2012 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** die **Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** im Rahmen einer entsprechenden Anfrage der Gemeinde wie folgt mit:

**„Planungsabsicht**

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in dem ca. 1ha großen Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte hochbaulich vorgeprägt und stellt sich ansonsten als unbebaute, innerörtliche Freifläche im Ortsteil Bötzw dar.*

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

*Für diese Planung der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus*

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

**Bewertung****Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.**

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

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

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);



- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanz- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Ortsteiles Bötzw, die Errichtung der geplanten Wohngebäude ist nach den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht nach § 34 BauGB möglich. Soweit im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargelegt wird kann, dass die Planung den Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B) entspricht, kann die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.

Ansonsten wäre die Realisierung auch im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B möglich, da das in der Gemeinde Oberkrämer noch zur Verfügung stehende Potenzial von 4,6 ha für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen noch nicht ausgeschöpft ist (von den ursprünglich insgesamt 5,5 ha wurden bereits 0,6 ha für den Bebauungsplan Nr. 41/2010 "Wohnbebauung zu den Eichen" in Bärenklau – am 02.03.2012 in Kraft getreten- in Anspruch genommen, weitere 0,3 ha sollen für den Bebauungsplan Nr. 48/2012 "Wohnbebauung am Gartenweg" in Schwante in Anspruch genommen werden).

Im weiteren Verfahren sind auch die Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung sollte in der Begründung dokumentiert werden.

Unsere Empfehlung zur Überprüfung aller im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnsiedlungsflächen wollen wir an dieser Stelle im Detail nicht wiederholen, sondern verweisen auf unsere früheren Stellungnahmen (vgl. zuletzt unser Schreiben vom 09.03.2010 zur geplanten FNP-Änderung im OT Marwitz).

**Hinweis**

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt."

**Berücksichtigung der Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) in der vorliegenden Planung**

Grundsätze der Raumordnung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<b>Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung</b>	
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteiles Bötzw und ist von Wohnbaunutzungen umgeben. Es handelt sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung wird ein Entwicklungspotenzial im vorhandenen Siedlungsgebiet genutzt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Bergstraße, sodass die bestehende Infrastruktur hierdurch effektiver genutzt wird.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;	Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 bis 3 weiteren Wohnnutzungen im Siedlungsgebiet von Bötzw geschaffen. Veranlassung der Planung ist die Absicht der Kinder der bisherigen Grundstücksnutzer auf dem Grundstück der Eltern eigene Wohngebäude zu errichten.  Im OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer sind eine Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Darüber hinaus bestehen in Oberkrämer landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe sowie weitere verfügbare Gewerbeflächen für die zukünftige Entwicklung von Arbeitsplätzen. Der OT Bötzw ist von einem Landschaftsraum umgeben, der insbesondere für die wohnnahe Erholung gute Voraussetzungen bietet. Eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung wird mit der vorliegenden Planung somit gewährleistet.

<b>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung</b>	
<p>- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;</p> <p>- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Da mit der vorliegenden Planung eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes genutzt wird, trägt die Planung zur Vermeidung von Freirauminanspruchnahme bei.</p> <p>Da im Plangebiet bereits eine anthropogene Nutzung und Überformung vorhanden ist, und die bestehenden Biotope geringe Wertigkeiten haben, hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. Mit der Festsetzung eines erheblichen Teiles des Plangebietes als private Grünfläche sowie der überlagernden Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen und hier insbesondere Obstbäumen, trägt die vorliegende Planung den genannten Schutzgütern sowie der diesbezüglichen Intention des Flächennutzungsplanes angemessen Rechnung.</p>

Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I. 3.2 dargelegt.

Das **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.01.2014 mit:

*„...die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für diese Planung haben wir der Gemeinde Oberkrämer in unserer Zielmitteilung vom 25.09.2012 mitgeteilt. Die Inhalte dieser Stellungnahme haben weiterhin Gültigkeit. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“*

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.02.2014 mit:

*„...Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes und entspricht den Entwicklungsintensionen der Landesplanung, da er verkehrlich mit dem ÖPNV erschlossen ist. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. ...“*

Mit **Urteil vom 16.06.2014** hat das **Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg** die **Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** für **unwirksam** erklärt. Bis zur Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Nach Rechtskraft des Urteils werden für die hier vorliegende Planung die bisher gemäß LEP B-B geltenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit der Wertigkeit von Grundsätzen betrachtet und in der Planung berücksichtigt.

## **II / 1.2 Regionalplanung**

### **Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

- 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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).

### **Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung**

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.01.2014 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659).*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2012 der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 1,0 ha großen Teilfläche im Norden des Ortsteils Bötzwow zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ = 0,2 festgesetzt.*

*Die Regionalpläne treffen für den in Rede stehenden Geltungsbereich keine Aussagen. Insofern stehen der o.g. Bauleitplanung keine regionalplanerischen Belange entgegen. ...“*

## II / 1.3 Kreisentwicklung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

### **„1. Belange des Bereiches Planung**

#### **1.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

##### **1.1.1 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (informelle Planung)**

#### **a) Einordnung**

*Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb der Hauptentwicklungsachse Kremmener Bahn (Schwerpunkt Gewerbe). Dem OT Bötzwow wurde die Funktion eines "Selbstversorger-Kleinzentrums" zugewiesen.*

#### **b) Leitlinien**

*Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden (Leitlinie Ziff. 2). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben (Leitlinie Ziff. 3).*

*Die Entwicklung der angefragten Fläche entspricht den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.*

## I / 1.4 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

### I / 1.4.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

*Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im beschleunigten Verfahren 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;*


Der Flächennutzungsplan stellte bisher im nördlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche und im übrigen Plangebiet eine Grünfläche dar. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Grünflächendarstellung der Darstellung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme M3 (Streuobstwiese) überlagert. Die Darstellung war aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Planungsziel der hier vorliegenden Planung ist es, eine weitere Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Um eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet zu vermeiden, soll die Grünfläche im Quartierinnenbereich auch im Plangebiet soweit erhalten bleiben, dass der grünräumliche Zusammenhang nicht unterbrochen wird.



**Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw (Planausschnitt)**


**Bisherige Darstellung im Plangebiet**

 Umgrenzung des Plangebietes



**Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw (Planausschnitt)**

**angepasste Darstellung im Plangebiet**

 Umgrenzung des Plangebietes


**Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)**

**Darstellungen gemäß § 5 BauGB** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)


**Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**


 Wohnbauflächen

**Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

 Öffentliche und private Grünflächen

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**

 Sonstige Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Spalte nebenan)

**M3** Anlage einer Streuobstwiese

**Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes**

Nutzung	Fläche im Plan- gebiet bisher (ha)	Fläche im Plan- gebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpas- sung FNP
Wohnbaufläche	0,19	0,50	+0,31
Grünfläche	0,77	0,46	-0,31
davon mit überlagernder Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese)	0,4	0,25	-0,15
<b>gesamt</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	

**I/1.4.2 Prüfung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB**

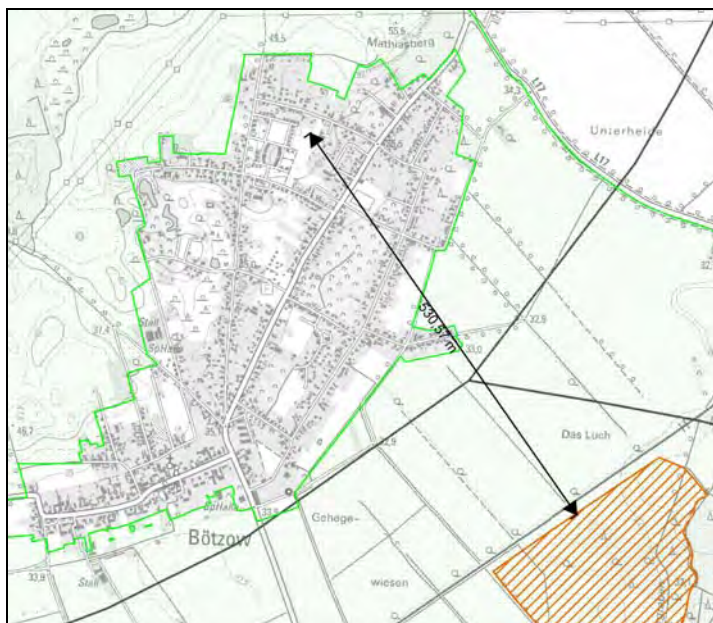
Gemäß §13a(2)2. BauGB darf durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt** werden.

Die vorliegende Bauleitplanung der Innenentwicklung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 bis 3 zusätzlichen Wohngebäuden im Siedlungsgebiet des OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer. Das Siedlungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt und wird in seinem Charakter durch die vorliegend Planung nicht wesentlich verändert.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes im Quartierinnenbereich eine unregelmäßig geformte Grünfläche dar, die teilweise mit einer Maßnahmenfläche (Streuobstwiese) überlagert ist.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Erhalt des zusammenhängenden Charakters der Grünfläche durch Beschränkung der Wohnflächenerweiterung auf eine entsprechend kleine Teilfläche und Festsetzung einer Grünfläche im übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes. Durch eine überlagernde Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze bzw. deren Ersatz durch großkronige hochstämmige standortgerechte heimische Obstbäume wird der Planintention des Flächennutzungsplanes bezüglich der Entwicklung von Streuobstwiesenstrukturen im Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen.

Deshalb wird durch die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung der Innenentwicklung die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets Oberkrämer nicht beeinträchtigt**.

**II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

LSG (bis 1:5.000)

FFH-Gebiet (bis 1:5.000)

Datenquelle: © LUGV Brandenburg, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB 2012

Datum: 19.07.2013

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**.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das **FFH 413 Muhrgraben mit Teufelsbruch**, welches ca. 530m vom Plangebiet entfernt und durch Siedlungsgebiet des OT Bötzw von diesem getrennt ist. Wegen der bestehenden Entfernung und dem dazwischen liegenden gleichartigen Siedlungsgebiet wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH haben wird.

## II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.01.2014 mit:

*„...im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.*

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

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*

*Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

*Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## II / 4. Immissionsschutz

### II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Im Plangebiet soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) ergeben sich als Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsort außerhalb von Gebäuden:

in reinen Wohngebieten:	50 dB(A) tags 35 dB(A) nachts
-------------------------	----------------------------------

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die o. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

### II / 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Vorgärten** und Nebengebäuden geprägt. (sh. auch unter I/4.2)

Für das Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise Wohnnutzungen in Betracht, sodass wegen dieser benachbarten Nutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende mögliche Emissionsquellen vorhanden: (Abb. sh. nächste Seite)

Nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. **130m** zur bebaubaren Wohngebietsfläche im Plangebiet befindet sich eine **Tischlerei**.

Südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. **60m** zur bebaubaren Wohngebietsfläche im Plangebiet befindet sich ein **Getränkevertrieb**.

Die beiden gewerblichen Nutzungen liegen jeweils in Mischgebieten gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes. Sie sind von Wohnnutzungen umgeben, die einen geringeren Abstand zu ihnen haben als die Wohngebietsfläche im Plangebiet. Auf diese vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen nehmen die gewerblichen Nutzungen bereits Rücksicht. Die geplante Wohngebietsfläche schränkt die gewerbliche Entwicklungsfreiheit in sofern nicht zusätzlich ein. Wegen der vorhandenen Abstände des Plangebietes zu den nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass durch


diese gewerblichen Nutzungen die gesunden Wohnverhältnisse im festzusetzenden reinen Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ebenfalls in südöstlicher Richtung liegt in einem Abstand von ca. **120m** zur bebaubaren Wohngebietsfläche im Plangebiet der **Sportplatz** von Bötzow. Auch hier liegen umfangreichere Wohnnutzungen wesentlich näher an der Sportplatzfläche als das Plangebiet, auf welche die Sportplatznutzung bisher Rücksicht nehmen muss, sodass die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet die Sportplatznutzung nicht zusätzlich einschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass im ca. 120m entfernten Plangebiet durch die Sportplatznutzung die gesunden Wohnverhältnisse nicht erheblich gestört werden.

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



**Ausschnitt FNP mit angepasster Darstellung im Plangebiet und ergänzender Eintragung der nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen**

 Umgrenzung des Plangebietes

 Tischlerei

 Getränkevertrieb

### II / 4.3 Verkehrslärm

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.02.2014 mit:

*„Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass das Planungsgebiet verkehrlich über die Bergstraße erschlossen wird. Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits nicht in diesem Gebiet.*

*Auf Grund der nahegelegenen Landesstraße weise ich darauf hin, dass der Landesbetrieb für Straßenwesen nicht für den erforderlichen Lärmschutz an Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltscharakter zuständig ist.*

*Unter Beachtung des o. g. Hinweises wird dem Bebauungsplan zugestimmt.“*

Die **Bergstraße**, an die das Plangebiet mit 2 Zufahrten angrenzt, ist eine Anliegerstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen.

Die **Veltener Straße (Landesstraße L20)**, von der erhebliche Immissionen durch Verkehrslärm ausgehen können, befindet sich in einem Abstand von **ca. 100m** östlich des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und der Veltener Straße befindet sich die straßenbegleitende Bebauung der Veltener Straße sowie weitere Siedlungsbebauung, die zum Plangebiet hin verkehrslärmabschirmend wirkt.

Auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist i. d. R. zugleich ein Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile gegeben, das mindestens die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt.

Unter den genannten Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Eine Wahrnehmbarkeit von Verkehrslärm kann im Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 19.02.2014 zum Entwurf des Bebauungsplan mit:

**„Immissionsschutz- RW 4 ...**

*Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.“*

## II / 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss **elektrischer Direktheizungen** zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

*„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und –nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet.

Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

## III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

*„1. Belange des Bereiches Planung*

*1.2 Weiterführende Hinweise*

*1.2.1 Zum Planungsinstrument*

*Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere auch für die gewählte Abgrenzung des Plangebietes, ist zwingend im weiteren Planverfahren herauszuarbeiten. Es erfolgt eine Inanspruchnahme einer Fläche, die zu einer Zerschneidung einer bisher in diesem Wohn-*



*quartier mittig vorhandenen und im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. einer Maßnahmenfläche (M3 Anlage einer Obstwiese) dargestellten Fläche führt. Eine ausreichende Prägung durch angrenzende bebaute Bereiche oder eine abzuleitende Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung sind nicht zweifelsfrei gegeben. Hier ist insbesondere im weiteren Verfahren auch der § 13a Abs. 2 BauGB zu beachten. Danach 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.“*

#### Berücksichtigung:

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf eine geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet wird die Festsetzung der geplanten Wohnbaufläche auf die nordöstlichen und mittleren Teile des Plangebietes beschränkt, die bereits durch bauliche Nutzungen geprägt sind bzw. an diese unmittelbar angelagert sind. Nur auf dieser Fläche erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer Wohnbaufläche.

Der südliche Teil des Plangebietes sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche Wohngarten festgesetzt, die aus der hier im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Grünfläche entwickelt ist. Die zusammenhängende Grünfläche im Quartierinnenbereich wird hierdurch in ihrer Größe etwas reduziert, bleibt im Grundsatz jedoch erhalten.

Auf der Teilfläche der Maßnahmenfläche Bötzow M3 des FNP (Anlage einer Obstwiese), die im Plangebiet liegt, sind bereits mehrere Bäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um Süßkirschen, Lärchen, Blautannen, einen Walnussbaum, eine Stiel-Eiche und weitere Ziergehölze (sh. unter I./7.2). Die Maßnahme M3 ist im FNP keinem konkreten Eingriff zugeordnet. Da es sich vorliegend um eine Planung der Innenentwicklung handelt, ist auf Grund der vorliegenden Planung ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich (siehe unter IV./2.).

Zur Berücksichtigung der Vorgaben des FNP setzt der vorliegende Bebauungsplan auf der betreffenden Fläche den Erhalt eines Mindestbaumbestandes fest. Zugleich wird bestimmt, dass zu beseitigende Bäume durch großkronige hochstämmige standortgerechte heimische Obstbäume zu ersetzen sind. Hierdurch wird der Vorgabe des FNP zur Entwicklung einer Obstwiese im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes angemessen Rechnung getragen.

(zur Begründung der Anwendung des Planverfahrens nach 13a BauGB siehe unter I./3.2, zur Anpassung des FNP sh. unter II./1.4).

#### **Städtebaulicher Entwurf**

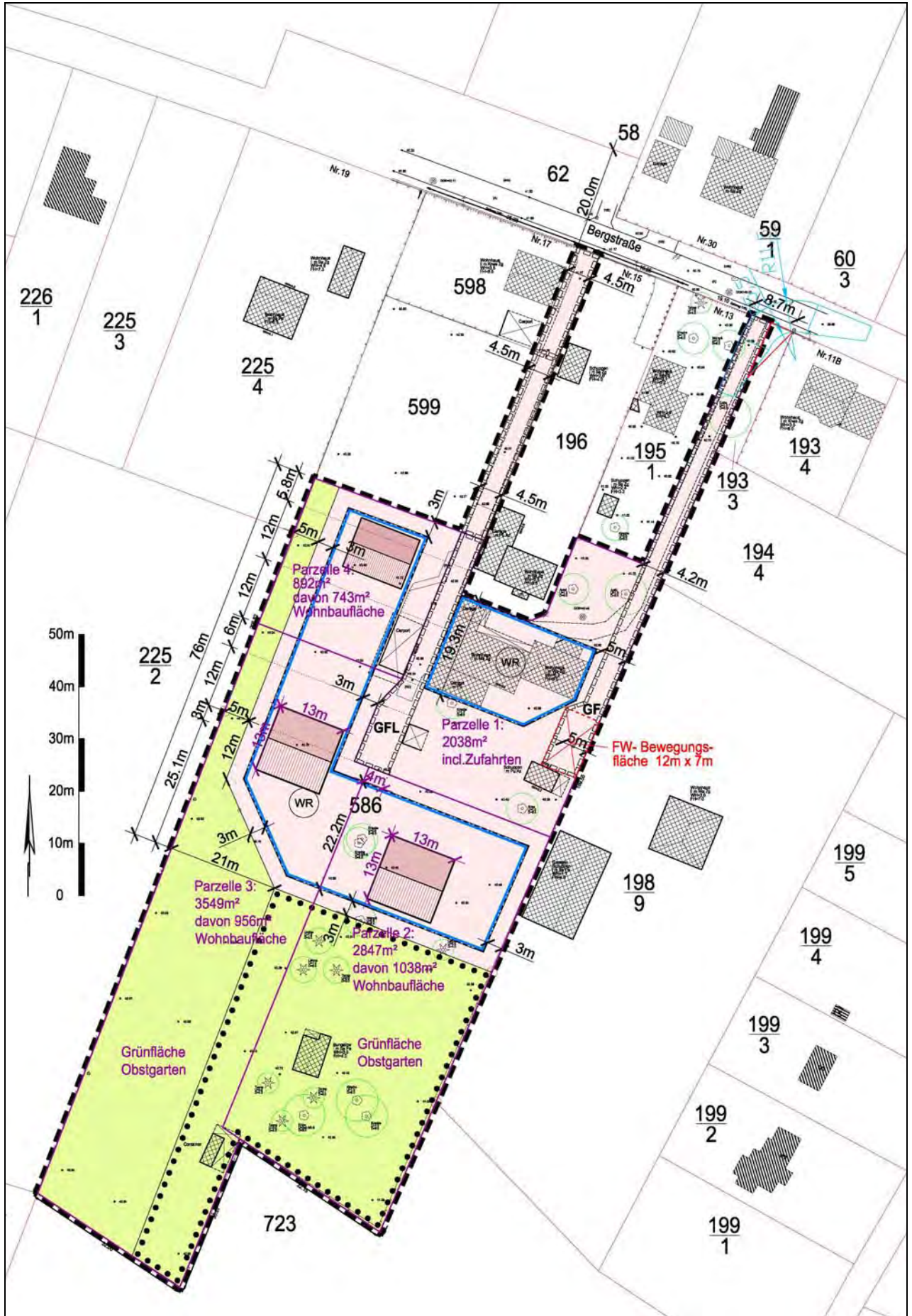
Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit Wohnnutzungen innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsgebietes.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Bildung und Erschließung von 2 bis 3 neuen Wohnbaugrundstücken werden. Zugleich wird ein Grünflächenanteil im Plangebiet, der zum grüngerprägten Quartierinnenbereich gehört, planungsrechtliche gesichert.

Veranlassung für die vorliegende Planung war die Absicht von erwachsenen Kindern auf dem elterlichen Grundstück eigene Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Hierdurch wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum** geschaffen.

(siehe Abbildung auf der folgenden Seite)

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar.



## **Straßenseitige Erschließung, Zufahrten zum Plangebiet, vorbeugender Brandschutz**

Das Plangebiet grenzt mit 2 vorhandenen Zufahrten an die Bergstraße, die eine Gemeindestraße ist. Die Bergstraße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, einseitigem gepflasterten Gehweg und seitlichem Verkehrsgrün ausgebaut. (sh. unter I / 5.1)

Die nordwestliche Zufahrt zum Plangebiet führt über ein Grundstück Dritter und ist deshalb über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Fläche für ein 4,5m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Zufahrt wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Da sich gegenüber dieser nordwestlichen Zufahrt die Bergstraße zu einem Anger erweitert, ist hier ausreichend Fläche für die Zufahrt mit einem dreiachsigen Lkw vorhanden, der in die gegenüberliegende Zufahrt zurückstößt. Diese Zufahrt war im Entwurf vom Oktober 2013 auch für die Nutzung durch die Feuerwehr vorgesehen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„...Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

*Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.*

**...Belange des Katastrophenschutzes und des Rettungswesens**

*Seitens der hier zu vertretenden Belange sind keine Hinweise erforderlich. Dem Vorhaben stehen keine Bedenken entgegen.*

**... Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

*Die geplante Feuerwehrezufahrt auf dem privaten Grundstück wird mit einer Breite von 4,5 m angegeben. Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Feuerwehrezufahrt ist in der Regel, durch den Kurvenradius und der dazu vorgegebenen Fahrspurweite bedingt, eine Aufweitung erforderlich.*

*Als Grundlage zur Herstellung der Feuerwehrezufahrt und weiterer Feuerwehrlächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 1998 - Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 25. März 2002 (ABl. Nr. 17/2002 S. 466), berichtigt am 23. Oktober 2002 (ABl. Nr. 48/2002 S.1015), geändert am 9. Juli 2007 (ABl. 31/2007 S. 1631) und Anlage 7.4/1 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, entnommen aus „Liste der Technischen Baubestimmungen“ vom 04. Juni 2012 (ABl. Nr. 24/2012 S 899) anzuwenden.“*

### Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung des Hinweises erfolgte eine konkretisierende Abstimmung mit dem Landkreis Oberhavel, vorbeugender Brandschutz. Im Ergebnis wurde der Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Für die Gewährleistung einer Zufahrt für die Feuerwehr, die durch Abbiegen in einem Zug von der Bergstraße auf das Grundstück aus Richtung Veltener Straße kommend befahren werden kann, wird die geplante Feuerwehrezufahrt einschließlich der Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

An Stelle der bisher geplanten Feuerwehrezufahrt über die westliche Zufahrt des Plangebietes erfolgt die Sicherung einer Zufahrt für die Feuerwehr nun über die östliche Zufahrt zwischen den Flurstücken 195/1 und 193/3 der Flur 11 Gemarkung Bötzow. Um eine ausreichende Schleppkurve für die Feuerwehr zu gewährleisten, erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 193/3 Flur 11, Gemarkung Bötzow, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §65(1) BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel. Das Flurstück 193/3 diente bisher, ebenso wie auch zukünftig, als Zufahrt zu einem anderen rückwärtigen Baugrundstück. Die Eigentümerin des dienenden Flurstücks hat der Eintragung der Dienstbarkeit zugestimmt. Die Eintragung der Dienstbarkeit wurde beantragt.

Da die im Bebauungsplan geplante Baugebietsfläche mehr als 50m von der Bergstraße als nächstgelegene öffentlich Straßenverkehrsfläche entfernt ist, sind gemäß BbgBO auf der Baugebietsfläche Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich.

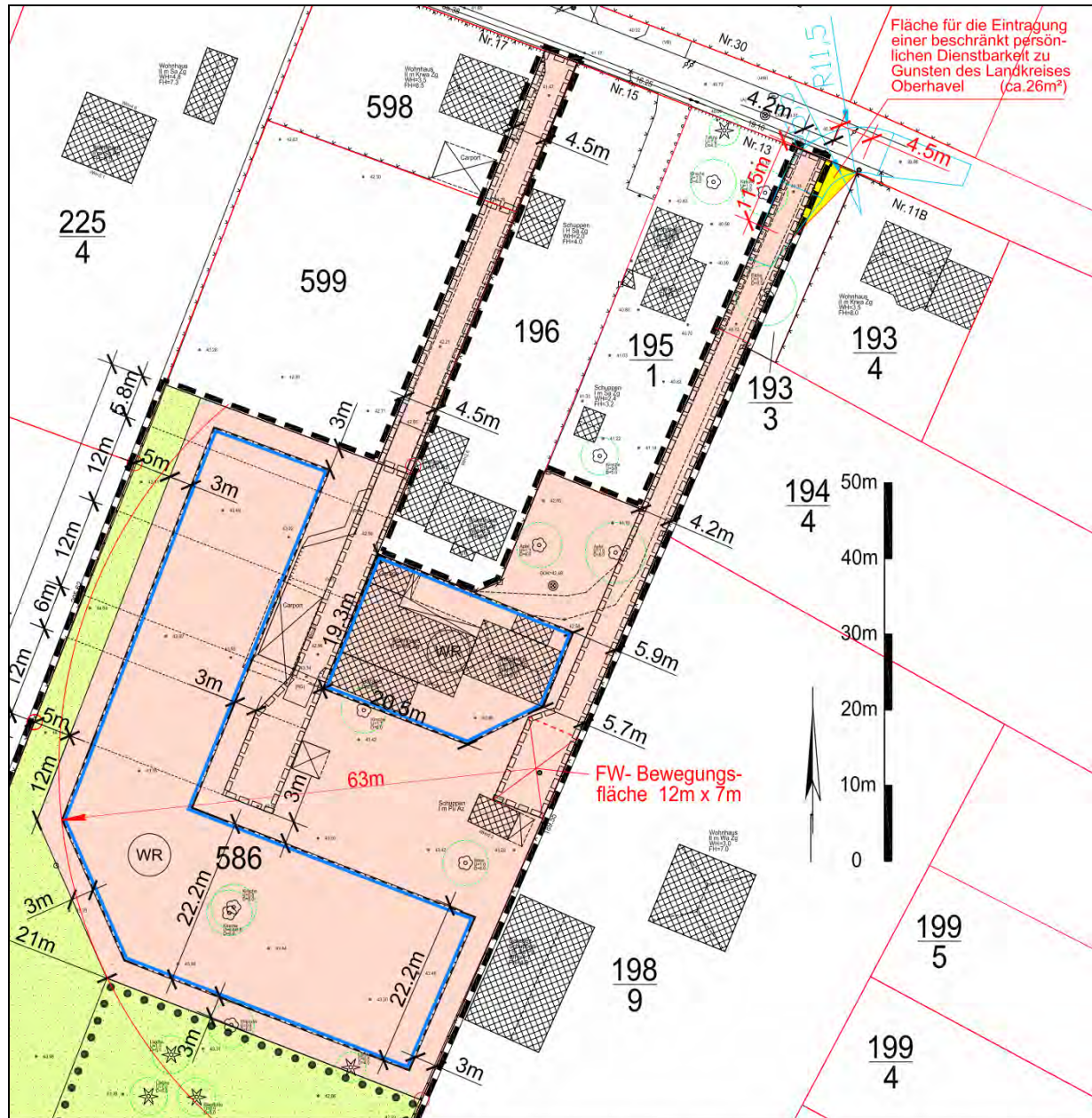
Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist nun am Ende der östlichen Zufahrt geplant. Die Baugrenze wurde in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Zu dieser Änderung erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden (Landkreis Oberhavel) sowie der Öffentlichkeit. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur vorliegenden Planung nicht abgegeben. In Bezug auf die Belange des vorbeugenden Brandschutzes brachte der Landkreis Oberhavel in seiner diesbezüglichen Stellungnahme vom 17.06.2014 keine Einwendungen gegen die nun vorliegende Planung vor. (zu den Hinweisen der unteren Abfallwirt-

schaftsbehörde siehe unter 5.2.1)

Die westliche Zufahrt bleibt als Zufahrt für die Nutzer der rückwärtigen Grundstücksfläche des Plangebietes sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen unverändert erhalten.

**Zufahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr**



**Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**  
 reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**  
 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

**Grünflächen (§9(1)15. BauGB)**  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Wohngarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 b

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr.21

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Feuerwehrbewegungsfläche

**Hinweisliche Darstellung**  
 Bemaßung Hilfslinie  
 Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstücksnnummer  
 vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung  
 vorhandene Mauer

vorh. Hecke / vorh. Baum mit Angabe Art / Stammumfang / Kronendurchmesser

vorh. Kanaldeckel / vorh. Hydrant

vorh. Geländehöhe in m über NHN

**Bebauungsplan Oberkrämer Nr. 47 / 2012 OT Bötzw "Wohnbebauung Bergstraße 13" (Ausschnitt)**  
**Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf Flurstück 193/3**

### III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan setzt ein **Reines Wohngebiet** fest. Gemäß §3 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet kommen auf Grund der Erschließung über bereits bebaute Grundstücke und Grundstücksteile im Wesentlichen nur einzelne weitere Wohnnutzungen in Betracht. Die örtlichen Verhältnisse lassen die zusätzliche Errichtung von 2 bis 3 Wohngebäuden zu. Nutzungen, die erheblichen Besucher- oder Lieferverkehr verursachen, könnten die vorhandenen Wohnnutzungen wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird ein angemessener Entwicklungsspielraum für das Plangebiet gewährleistet und zugleich erhebliche Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen durch Nichtwohnnutzungen vermieden. (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./4.)

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

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist teilweise aus der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entwickelt. Wegen der größeren Ausdehnung der geplanten Wohngebietsfläche im Unterschied zur bisherigen Darstellung des FNP erfolgt die Anpassung der Darstellung des FNP auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB: /sh. hierzu unter I/1.4)

### III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

#### III / 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 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 auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu **50%** überschritten werden.

Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

**Beispiel:** Bei einer Grundstücksfläche von 1.000m<sup>2</sup> können bei einer GRZ Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche (einschließlich Terrassen) bis zu 200m<sup>2</sup> errichtet werden. Für Nebenanlagen (u. a. Stellplätze, Garagen, Nebengebäude, Zuwegungen) kann diese zulässige Grundfläche bis maximal zu einer GRZ 0,3, d. h. bis zu insgesamt 300m<sup>2</sup> überschritten werden.

Da die baulichen Nutzungen im Plangebiet im Quartierinnenbereich liegen, werden sie durch **2 lange Grundstückszufahrten** erschlossen. Darüber hinaus sind auf der Baugrundstücksfläche **Bewegungsflächen für die Feuerwehr** erforderlich. (sh. unter III./1.) Die befestigten Flächen dieser Zufahrten und Feuerwehrbewegungsflächen sind ebenfalls auf die Grundflächen baulicher Anlage des jeweiligen Bau-

grundstückes mit anzurechnen. Um dies zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

*Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist eine **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 100% ausnahmsweise zulässig**, wenn die Überschreitung durch die **Grundfläche von Zufahrtsflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr** entsteht.*

Einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Grundflächen der Zufahrtsflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr können die betreffenden Grundstücke somit maximal bis zu einer GRZ 0,4 bebaut werden.

### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

Gemäß §2(4) Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

*„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse**.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung (sh. unter (I. / 4.)). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls ein- bis zweigeschossig ist.

Durch die geplanten privaten Grünflächen Wohngarten, die anschließend an die umgebende Grünfläche im Quartierenbereich festgesetzt wird, in Verbindung mit der Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz vorhandener Gehölze auf der Grünfläche ist eine mögliche Fernwirkung der geplanten Bebauung erheblich eingeschränkt.

Das vorhandene Siedlungsbild weist verschiedenartige Gebäudetypen mit ein- und zweigeschossiger Bebauung auf, sodass wenige weitere Baukörper mit ein bzw. zwei Vollgeschossen das Ortsbild nicht wesentlich verändern werden.

Um in diesem Rahmen eine angemessene individuelle Gebäudegestaltung zu ermöglichen, die auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht ausschließt, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

## III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### III / 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Auf Grund der festgesetzten GRZ 0,2 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,2 kaum möglich sein, da für Reihemittelhäuser i. d. R. eine höhere GRZ erforderlich ist.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

### III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

---

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. In der gebäudenahen Gartenfläche des bestehenden Wohngebäudes erfolgt keine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, da hier die bisherige Grundstücksnutzung erhalten bleiben soll.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohngebäude im Plangebiet sollen im westlichen und südlichen Teil der Baugebietsflächen geschaffen werden. Deshalb wird hier eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Um einen angemessenen Spielraum für die spätere Anordnung der neu geplanten Wohngebäude zu belassen, erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen jeweils mit 3m Abstand zu den betreffenden Plangebietsgrenzen, benachbarten festgesetzten privaten Grünflächen sowie den geplanten Bewegungsflächen für die Feuerwehr. (zur Festsetzung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr sh. unter III./1.)

Ein Mindestabstand von 3m ist für Hauptgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe in offener Bauweise nach §6(6)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach BbgBO erforderlich werden.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### III /5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

---

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise im Plangebiet selbst zu versickern. Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan trifft hierfür folgende Festsetzung:

*Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Hierfür dürfen auch die zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Teilflächen genutzt werden, die als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt sind.*

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO verbleiben auf den festgesetzten **Baugebietsflächen** unbebaute Grundstücksteile, auf denen die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Da, auch bei späterer Grundstücksteilung zu den Grundstücken teilweise auch Teilflächen gehören werden, die der Bebauungsplan als private Grünfläche Wohngarten festsetzt, wird in der Festsetzung vorsorglich auch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Grundstücksteilen geregelt.

### III / 6. Private Grünfläche Wohngarten

---

Entsprechend der Darstellung des angepassten Flächennutzungsplanes (sh. unter II./1.4) setzt der vorliegende Bebauungsplan im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes eine private Grünfläche Wohngarten fest. Diese Fläche ist Bestandteil einer unregelmäßig geformten grüngerprägten Binnenfläche im Quartierinnenbereich.

Um den angestrebten grüngerprägten Charakter dieser Fläche planerisch zu sichern und zugleich eine zweckentsprechende Nutzung zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu den zulässigen baulichen Nutzungen auf dieser Fläche. Die Festsetzungen orientieren sich an den für Gärten typischen Bebauungen und begrenzen die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf insgesamt 10% der Grünfläche. Somit bleibt ein Anteil dieser Fläche von 90% unbebaut und ist gärtnerisch zu gestalten. Dies könnte auch durch eine naturnahe landschaftsparkartige Gestaltung geschehen. (zur Niederschlagsentwässerung sh. unter III/5., zur Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersetzen von Gehölzen sh. unter III/7.)

### III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz, der unter I/8. Bestandteil dieser Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

#### Gehölze

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

- Für die gehölzbewachsene Fläche im Südosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt: *Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b) BauGB ist je 100m<sup>2</sup> dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.*

#### Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen

- Für Grundstückseinfriedungen wird im Bebauungsplan festgesetzt: *Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.*

Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest, sofern sie nicht bereits durch gesetzliche Regelung gesichert sind.

### III / 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

~~(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** ist mit entsprechenden Rechten zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden Grundstücke im Plangebiet, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Erschließung von Baugrundstücken im Plangebiet ~~sowie zu Gunsten des Landkreises Oberhavel gemäß §65 BbgBO~~ zu belasten.~~

~~(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte **GF** ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel zu belasten.~~

Die westliche Zufahrt (**GFL**) dient der Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplante rückwärtige Bebauung im Plangebiet.

Die östliche Zufahrt (**GF**) dient der Zufahrt für die Feuerwehr sowie für die Bewegungsflächen der Feuerwehr für die geplante rückwärtige Bebauung im Plangebiet. (sh. unter III./1).

Eine Nutzung der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Entsorgung der in Haushalten anfallenden Abfall- und Reststoffe ist nicht geplant. Zum Entsorgungszeitpunkt sind die Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie die gelben Säcke (grüner Punkt) durch die Bewohner zur Bergstraße zu bringen und dort am Straßenrand aufzustellen. Nach erfolgter Entleerung der Tonnen werden diese durch die Bewohner wieder auf die betreffenden Baugrundstücke zurück gebracht. (sh. unter I/5.2.1)

### III / 9. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. (sh. auch I/5.4)



Darüber hinaus gilt im Plangebiet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer –Baumschutzsatzung-, die ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. (sh. auch I/7.2)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

### III./ 10. Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Reines Wohngebiet (WR)	0,28	0,50	+ 0,22
Grünfläche Garten	0,68	0,46	- 0,22
<b>gesamt</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	

### III./ 11. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der privaten inneren Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit der Beantragung von Baugenehmigungen durch die Antragsteller der Bauanträge.

Voraussetzung für die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gemäß §30 BauGB neben der Übereinstimmung mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die gesicherte Erschließung. Hierzu gehören auch die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

## IV. Auswirkungen der Planung

### IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 bis 3 ergänzenden Wohnnutzungen im Plangebiet einschließlich der Sicherung der privaten Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geschaffen. Hiermit wird einem Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum in Bötzow, insbesondere der erwachsenen Kinder der bisherigen Grundstücksnutzer im Plangebiet, Rechnung getragen.

Die Beschränkung der Wohngebietsfläche auf den nördlichen Teil des Plangebietes sowie die Festsetzung eines ortsüblichen geringen Maßes der baulichen Nutzung und der ortsüblichen offenen Bauweise werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität umliegender Wohnnutzungen vermeiden.

Mit der Festsetzung des südlichen und westlichen Teiles des Plangebietes als private Grünfläche sowie der überlagernden Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen und hier insbesondere Obstbäumen im Südosten des Plangebietes, trägt die vorliegende Planung der diesbezüglichen Planintention des Flächennutzungsplanes angemessene Rechnung.

Durch die vorliegende Planung erfolgt kein Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„6. Belange des Bereichs Landwirtschaft**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

**6.1.1 Hinweis**

*Die vom Fachdienst Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.*

### V./ 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 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Stellungnahme vom 24.09.2012 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zur vorliegenden Planung mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde**

**2.1 Weiterführende Hinweise**

**2.1.1 Hinweis zu übergeordneten Fachplanungen**

*Es werden Bereiche überplant, die gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt sind. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung entbindet nicht von der Verpflichtung zur naturschutzfachlichen Auseinandersetzung mit der Differenz zur übergeordneten Planung.“*

#### Berücksichtigung:

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf eine geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet wird die Festsetzung der geplanten Wohnbaufläche auf die nordöstlichen und mittleren Teile des Plangebietes beschränkt, die bereits durch bauliche Nutzungen geprägt sind bzw. an diese unmittelbar angelagert sind. Nur auf dieser Fläche erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer Wohnbaufläche.

Der südliche Teil des Plangebietes sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche Wohngarten festgesetzt, die aus der hier im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Grünfläche entwickelt ist. Die zusammenhängende Grünfläche im Quartierinnenbereich wird hierdurch in ihrer Größe etwas reduziert, bleibt im Grundsatz jedoch erhalten.

Auf der Teilfläche der Maßnahme Bötzw M3 des FNP (Anlage einer Obstwiese), die im Plangebiet liegt, sind bereits mehrere Bäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um Süßkirschen, Lärchen, Blautannen, einen Walnusbaum, eine Stiel-Eiche und weitere Ziergehölze (sh. unter I./7.2)

Die Maßnahme M3 ist im FNP keinem konkreten Eingriff zugeordnet. Da es sich vorliegend um eine Planung der Innenentwicklung handelt, ist auf Grund der vorliegenden Planung ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Vorgaben des FNP setzt der vorliegende Bebauungsplan auf der betreffenden Fläche den Erhalt eines Mindestbaumbestandes fest. Zugleich wird bestimmt, dass zu beseitigende Bäume durch großkronige hochstämmige standortgerechte heimische Obstbäume zu ersetzen sind. Hierdurch wird der Vorgabe des FNP zur Entwicklung einer Obstwiese im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes angemessen Rechnung getragen.

(zur Begründung der Anwendung des Planverfahrens nach 13a BauGB sh. unter I./3.2, zur Anpassung des FNP sh. unter II./1.4).

Durch die Begrenzung des Maße der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,2 und maximal 2 Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit teilweise überlagernder Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher als Wohngrundstück, Wohngarten und Scherrasenfläche genutzt wird.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wird im Bereich der im FNP und LP dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft – Streuobstwiese“, auf der zwischenzeitlichen ein Gehölzbestand verschiedener Arten durch die Grundstücksnutzer angepflanzt wurde, als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird im vorliegenden Bebauungsplan der südliche und östliche Teil des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt, um auch hiermit einen Beitrag zum Erhalt des grün geprägten Charakters des Quartierinnenbereiches zu leisten.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmen geeignet, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu vermeiden:

### **Gehölze**

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

- Für die gehölzbewachsene Fläche im Südosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt: *Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b) BauGB ist je 100m<sup>2</sup> dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.*

### **Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger durch Grundstückseinfriedungen**

- Für Grundstückseinfriedungen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

*Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.*

Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest, sofern sie nicht bereits durch gesetzliche Regelung gesichert sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

#### **„Belange der unteren Naturschutzbehörde ...**

*Da die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt, den Bebauungsplan gemäß §13a BauGB aufzustellen, wird somit entsprechend der gesetzlichen Regelungen auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.*

*Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz wurde zwischenzeitlich durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ersetzt.

Planverfasser:  
Juli 2014

Städtebaulicher Teil	Landschaftsplanerischer Teil
Anke Ludewig	Ralf Ludewig
Dipl.-Ing. Architektur	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- 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) (soweit noch wirksam)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (soweit in Kraft)

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Bebauungsplan Nr. 47/2012 “Wohnbebauung Bergstraße 13”  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO**

Satzung Juli 2014

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO**

Für die gemäß Planzeichnung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

**(1)** Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude. Hierzu gehören gemäß §3(4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**(2)** Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)**

**(1)** Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:  
Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

**(2)** Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 100% ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung durch die Grundfläche von Zufahrtsflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsteht.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

### **4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Hierfür dürfen auch die zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Teilflächen genutzt werden, die als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt sind.

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

Die insgesamt bebaute Grundfläche auf der als private Grünfläche Wohngarten festgesetzten Fläche darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten. Hierauf nicht anzurechnen sind Flächen von Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser.

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

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

- Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser
- Nebenanlagen der gärtnerischen Gestaltung sowie bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung soweit diese in Wohngebieten zulässig sind.

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

---

**(1)** Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

**(2)** Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b) BauGB ist je 100m<sup>2</sup> dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)**

---

**(1)** Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL ist mit entsprechenden Rechten zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden Grundstücke im Plangebiet, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Erschließung von Baugrundstücken im Plangebiet zu belasten.

**(2)** Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte GF ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel zu belasten.

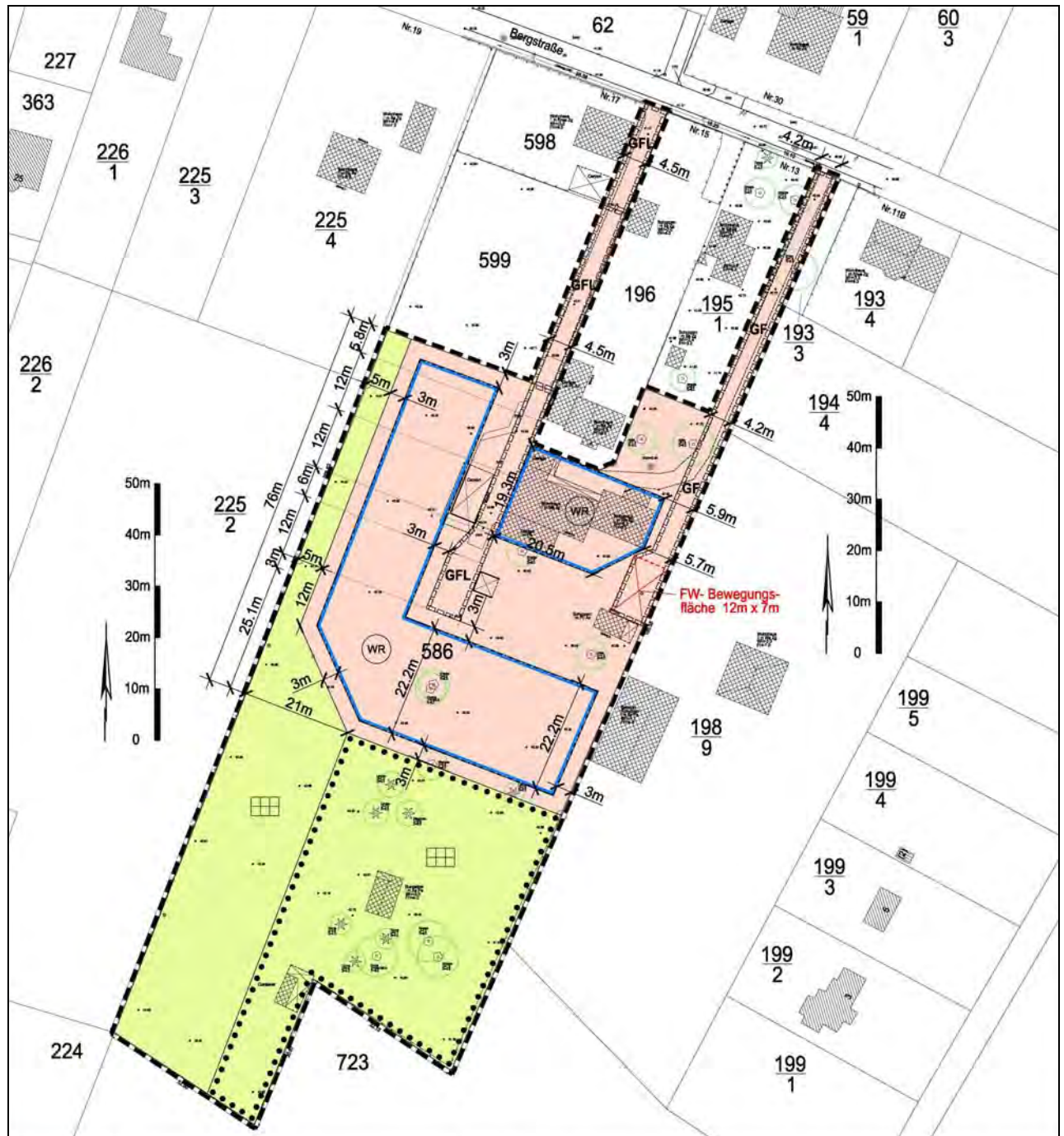
## **II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**

---

**(1)** Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

**(2)** Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer –Baumschutzsatzung-

**Planzeichnung**



**Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**  
 reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**  
 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

**Grünflächen (§9(1)15. BauGB)**  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Wohngarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 b

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß textlichen Festsetzung zu belastende Flächen §9 (1) Nr.21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrbewegungsfläche

**Hinweisliche Darstellung**  
 Bemaßung Hilfslinie  
 Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Zäunung
- vorhandene Mauer
- vorh. Hecke / vorh. Baum mit Angabe Art / Stammumfang / Kronendurchmesser
- vorh. Kanaldeckel / vorh. Hydrant
- vorh. Geländeöhe in m über NHN

**Bebauungsplan Oberkrämer Nr. 47 / 2012 OT Bötzow "Wohnbebauung Bergstraße 13" Entwurf April 2014**

## Anlage

### **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

#### **§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister



**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung  
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

## **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
  1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
  2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
  3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

### **§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
  1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
  2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
  3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
  4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
  5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
  6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
  1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

### **§ 3 Schutzzweck**

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

### **§ 4 Verbote, zulässige Handlungen**

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
  1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
  2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
  3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
  4. Ausbringen von Herbiziden;
  5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
  6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;

7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.
- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

#### **§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung**

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
  1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
  2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
  3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
  4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
  2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
  3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
  4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

#### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010  
 Peter Leys  
 Bürgermeister