

**Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, Gemeinde Oberkrämer OT Neu-Vehlefanz (Klein-Ziethen)**

Entwurf in der Fassung vom 11. Juli 2001, zuletzt geändert: 27.06.02

**Festsetzungen:**

1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB i.V.m. § 34 (4) Nr. 3 BauGB)  
 Grundstücke in der Gemarkung Neu-Vehlefanz Flur 3, Flurstücke 80/1, 295/2 und 276/1 (teilweise Weg)  
 gemäß Lageplan; Kartengrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Neu-Vehlefanz Flur 3 vom  
 27. August 2001

Die Teilfläche des Flurstückes 276/1, die sich im Geltungsbereich befindet, wird in west-östlicher Richtung von  
 der Länge der Straßenfront des Flurstückes 295/2 begrenzt.

2) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB; §§ 1 (4) und 16 BauNVO i.V.m. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,2

Zahl der Vollgeschosse : I

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt 1000 qm.

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

Je 100 qm überbauter Grundstücksfläche ist 1 Baum (einheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von  
 14-16 cm) auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

4) Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 34 (4) Nr. 3 BauGB)

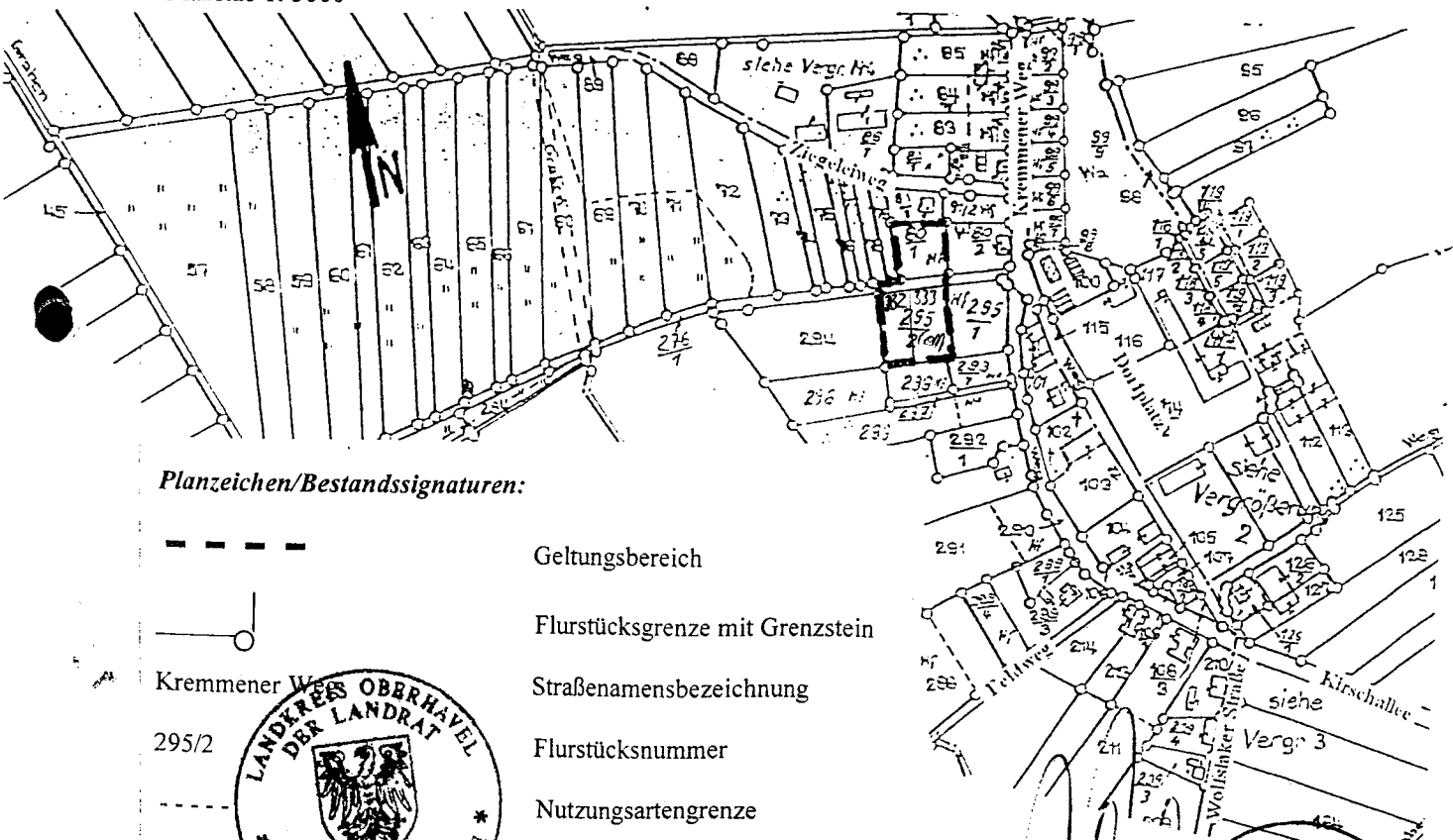
Zum Schutz vor Lärm sind Wohn- und Aufenthaltsräume, die nicht in nord- nordöstlicher Richtung angeordnet  
 sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Abweichend davon, können auch Lüftungsmöglichkeiten in nord-nordöstlicher Richtung geschaffen werden.

Lageplan:

Kartengrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Neu-Vehlefanz Flur 3 vom 27. August 2001

Maßstab 1: 5000



**Planzeichen/Bestandssignaturen:**

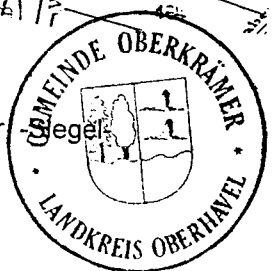
- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Straßennamensbezeichnung
- Flurstücksnummer
- - - Nutzungsartengrenze
- Hf Hofffläche
- " Wiese



*gehört zum Bescheid  
 vom 23.04.2002*

*Reisen*

H. Jilg  
 Bürgermeister



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 1 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des 10. euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I.S. 3762)

### Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

### Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I Nr. 8 S. 81 Nr. 8 vom 02.06.1998)

### Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbGNatSchG)

Vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I. S. 364) und Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Januar 1998 (GVBl. I. S. 140)

### Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)

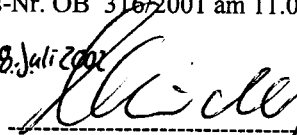
Vom 15. Oktober 1993 (GBL. I. S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1994 (GBL. I. S. 230)

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Grundstücke im OT Neu-Vehlefanz Flur 3 Flurstücke 80/1, 295/2 und 276/1 (teilweise)**

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 18.04.2001 die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Grundstücke in der Gemarkung Neu-Vehlefanz Flur 3 Flurstücke 80/1 beschlossen.  
Die Erweiterung des Gelungsbereiches um die Flurstücke 295/2 und 276/1 (teilweise Weg) wurde mit Beschluss-Nr. OB 316/2001 am 11.07.2001 festgelegt.

Oberkrämer, den 8. Juli 2002

  
K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung



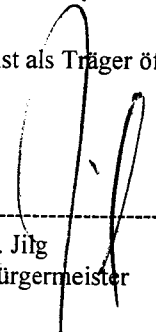
  
H. Jilg  
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Oberkrämer, den... 8. Juli 2002

  
K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung

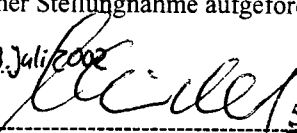


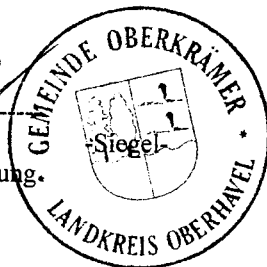
  
H. Jilg  
Bürgermeister

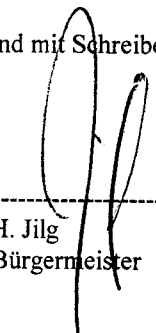
3. Die Billigung des Satzungsentwurfes erfolgte von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. OB 316/2001 am 11.07.2001.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. §§ 13 Nr. 2 und 34 (5) BauGB in der Zeit vom 13.08.01 – 14.09.01.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. Juli 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberkrämer, den... 8. Juli 2002

  
K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung



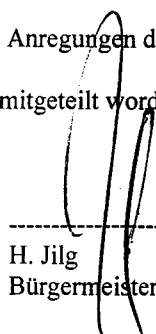
  
H. Jilg  
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2002 geprüft.  
Das Ergebnis der Abwägung ist Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den... 8. Juli 2002

  
K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung



  
H. Jilg  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 21.02.2002 mit Beschluss-Nr. 35/2002 die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke im OT Neu-Vehlefanz (Klein-Ziethen) Flur 3 Flurstücke 80/1, 295/2 und 276/1 (Teilfläche) beschlossen.  
Die Begründung wird gebilligt.

Oberkrämer, den... 9. Juli 2002

K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung



H. Jilg  
Bürgermeister

6. Die Genehmigung der Satzung wurde am 23.04.2002 mit Az. 02833-02-39 von der höheren Verwaltungsbehörde unter Auflagen und Maßgaben erteilt.  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer ist der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen mit einem Beitrittsbeschluss nachgekommen (Beschluss-Nr. 144/2002 vom 27.06.2002).

Oberkrämer, den... 9. Juli 2002

K. P. Schröder  
Vorsitzender der Gemeindevertretung



H. Jilg  
Bürgermeister

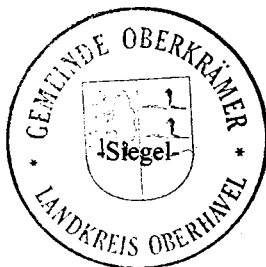
7. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 21.08.2002

H. Jilg  
Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der Ergänzungssatzung sowie die Stellen, bei die der Satzungsplan mit seiner Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.02 im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und Weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 02.10.02 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 28.10.02



H. Jilg  
Bürgermeister

**Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
der Gemeinde Oberkrämer, OT Neu-Vehlefanf (Klein-Ziethen)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer Gemeinderatsitzung am 18. April 2001 mit Beschluss-Nr. OB 292/01 die Erarbeitung einer Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Ergänzungssatzung) beschlossen.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die vollständigen Grundstücke in der Flur 3, Flurstück 80/1 mit einer Größe von 1197 qm und 295/2 mit einer Größe von 2379 qm.

Im Geltungsbereich befindet sich außerdem eine Teilfläche des Flurstückes 276/1 als Weg, der als straßenverkehrstechnische Erschließungsfläche dient und in west-östlicher Richtung von der Länge der Straßenfront des Flurstückes 295/2 begrenzt wird.

Die Grundstücke befinden sich nordwestlich der Ortslage von Klein-Ziethen.

**Planungsrechtliche Situation**

Mit dieser Satzung soll die Errichtung von Wohnhäuser in ortsüblicher Bauweise ermöglicht werden.

Die ehemaligen Gärten werden derzeit nicht genutzt. Sie weisen keinen Bewuchs von Bäumen und Sträuchern auf.

Der Gesetzgeber ermöglicht einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, durch ein vereinfachtes Planverfahren in den Innenbereich einzubeziehen.

Voraussetzung dafür ist,

- das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Anschluss an die einzubeziehenden Flächen,
- die Prägung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Begrenzung der Einbeziehung auf einzelne Außenbereichsflächen,
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung

Die Grundstücke befinden sich am Randbereich der Ortslage Klein-Ziethen. Der angrenzende Weg ist öffentlich und befindet sich im Gemeindeeigentum.

Für die Ortslage Klein-Ziethen liegt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vor, die am 16.10.1996 wirksam wurde. Die Grundstücke befinden sich außerhalb dieser Satzung, so dass sich hier eine planungsrechtliche Beurteilung gem. § 35 BauGB ergeben würde. Eine Bebauung der Grundstücke war demnach nicht zulässig.

Die Gemeinde möchte dennoch zur Abrundung des Ortsbindes für die derzeit ungenutzten erschlossenen Grundstücke eine Bebauung durch die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung ermöglichen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden die planungsrechtlichen Belange der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Es gab keine Einwendungen zu der Satzung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer für den OT Neu-Vehlefanf ist seit dem 21.12.2001 wirksam.

Das Plangebiet entspricht zur Zeit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Nach Rechtskräftigkeit der Satzung ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

### **Planfestsetzungen**

Die getroffenen textliche Festsetzungen sollen die Bauweise der Grundstücke sowie grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft regeln.

Der Begriff Bauweise bezieht sich auf die Berücksichtigung der umgebenen Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an die angrenzende Wohnbebauung.

Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 0,2 sowie die Festlegung der Geschossigkeit und die Bestimmung der minimalen Grundstücksgröße wird die Errichtung von max. drei ortsüblichen Wohnhäusern möglich. Die Gemeinde will mit diesen Festsetzungen einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft gewährleisten.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sind Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen, je 100qm überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, wird die Kompensation des Eingriffs gewährleistet und damit genügend Rechnung getragen. Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden um nicht in die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers einzugreifen, da erfahrungsgemäß die Grundstücke großzügig bepflanzt werden.

Entsprechend den Hinweis vom Amt für Immissionsschutz werden bedingt durch den Verkehrslärm der A 24 die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA Gebiet der BauVNO im Satzungsgebiet nachts überschritten.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die nord-nordöstliche Anordnung von Lüftungsmöglichkeiten der Aufenthaltsräume oder dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können normale Wohnverhältnisse geschaffen werden.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen ist eine Kompensationsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft der durch die Versiegelung der Grundstücke durch die Bebauung entsteht.

Die Grundstücke weisen keinen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, sind je 100 qm überbaute Grundstücksfläche standortgerechte und einheimische Gehölze zu pflanzen.

Weitere Pflanzmaßnahmen sollen nicht festgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer wird damit nicht in seiner Gestaltungsfreiheit eingeschränkt.

Gemäß § 9 der BbgBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2, der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm sind davon jeweils mindestens 800 qm Grundstücksfläche betroffen, so dass der Ausgleich für die Bebauung der zur Zeit mit geringen Bewuchs vorhandenen Flächen gewährleistet ist.

### **Erschließung**

Die bebaubaren Grundstücke der Satzung befinden sich an einem öffentlichen Weg, der als Wirtschaftsweg ausgebaut ist und derzeit überwiegend für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

### **Planfestsetzungen**

Die getroffenen textliche Festsetzungen sollen die Bauweise der Grundstücke sowie grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft regeln.

Der Begriff Bauweise bezieht sich auf die Berücksichtigung der umgebenen Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an die angrenzende Wohnbebauung.

Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 0,2 sowie die Festlegung der Geschossigkeit und die Bestimmung der minimalen Grundstücksgröße wird die Errichtung von max. drei ortsüblichen Wohnhäusern möglich. Die Gemeinde will mit diesen Festsetzungen einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft gewährleisten.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sind Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen, je 100qm überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, wird die Kompensation des Eingriffs gewährleistet und damit genügend Rechnung getragen. Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden um nicht in die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers einzugreifen, da erfahrungsgemäß die Grundstücke großzügig bepflanzt werden.

Entsprechend den Hinweis vom Amt für Immissionsschutz werden bedingt durch den Verkehrslärm der A 24 die wünschenswert einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA Gebiet der BauVNO im Satzungsgebiet nachts überschritten.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Verkehrsräusche im Geltungsbereich sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die nord-nordöstliche Anordnung von Lüftungsmöglichkeiten der Aufenthaltsräume oder dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können normale Wohnverhältnisse geschaffen werden.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen ist eine Kompensationsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft der durch die Versiegelung der Grundstücke durch die Bebauung entsteht.

Die Grundstücke weisen keinen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, sind je 100 qm überbaute Grundstücksfläche standortgerechte und einheimische Gehölze zu pflanzen.

Weitere Pflanzmaßnahmen sollen nicht festgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer wird damit nicht in seiner Gestaltungsfreiheit eingeschränkt.

Gemäß § 9 der BbgBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2, der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm sind davon jeweils mindestens 800 qm Grundstücksfläche betroffen, so dass der Ausgleich für die Bebauung der zur Zeit mit geringen Bewuchs vorhandenen Flächen gewährleistet ist.

### **Erschließung**

Die bebaubaren Grundstücke der Satzung befinden sich an einem öffentlichen Weg, der als Wirtschaftsweg ausgebaut ist und derzeit überwiegend für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

In dem Weg befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die Leitung ist bis an die Satzungsgrundstücke verlegt. Weiterer Leitungsbestand ist nicht zu verzeichnen. Im Zuge der Hochbaumaßnahmen ist hier Abstimmungsbedarf mit den benötigten Medienträgern erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Kremmen. Da im OT Neu-Vehlefanz noch keine Sammelkanalisation vorhanden ist, ist der Einbau von Sammelgruben erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWU Velten. Der Erschließungsweg verfügt über keine Wendemöglichkeit. Es ist erforderlich, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an den Kremmener Weg bereitgestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt hier auf Grundlage des § 18 (4) der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel.

#### **Weiterführende Hinweise**

Nach Mitteilung des staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist eine Kampfmittelbelastung der Grundstücke nicht ausgeschlossen. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

Ein Altlastenverdacht auf den Grundstücken ist nicht bekannt. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur auf (Geruch, Verfärbung o.ä.) auf, so ist die weitere vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

Oberkrämer, den 21. Februar 2002

gez. H. Jilg  
Bürgermeister