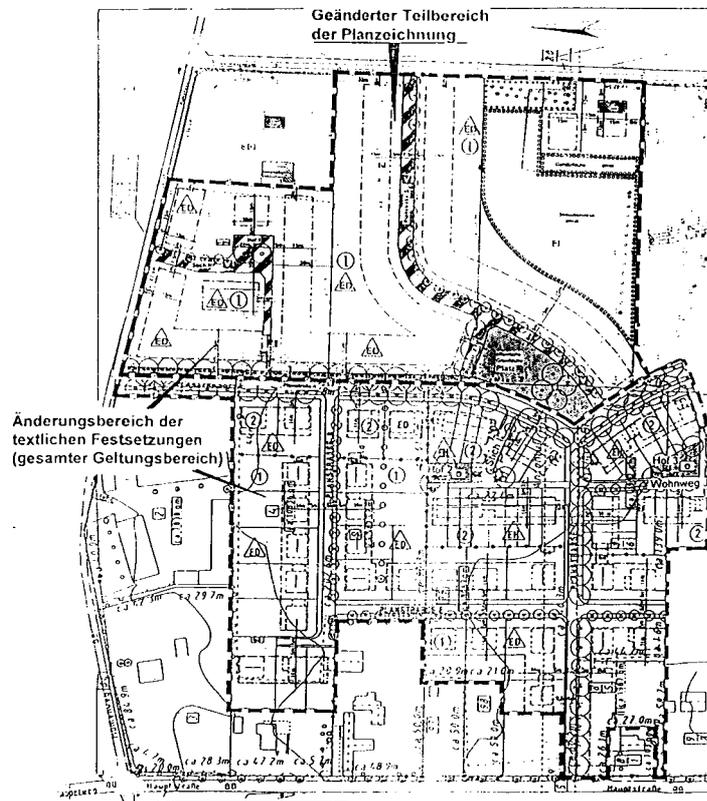


# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, ORTSTEIL SCHWANTE

## „AM WIESENGRUND“

### ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN, REALISIERUNGSABSCHNITT 1 PLANÄNDERUNG 09/2003



### SATZUNG ÄNDERUNG 09/2003 JANUAR 2004

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes  
Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 04.11.2004

*(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)*

### Begründung Planzeichnung Textliche Festsetzungen



**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, ORTSTEIL SCHWANTE  
„AM WIESENGRUND“  
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN, REALISIERUNGSABSCHNITT 1**

**PLANÄNDERUNG 09/2003**

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
BA 1232-91-1-A

**Grünordnung:** Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
BA 1329-91-1-L

**Plangrundlage:** Vermessungsbüro Thomas Dallorso, Caputh

**Planungsphase:** **Satzung Planänderung**

**Planungsstand:** **Januar 2004**  
mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des  
Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss  
vom 04.11.2004  
*(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen  
dargestellt.)*

## Inhalt

### Erläuterung und Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Schwante „Am Wiesengrund“,

<b>Erster Teilbebauungsplan, Planänderung vom 09/2003</b>	<b>3</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Planverfahren	4
1.3 Flächennutzungsplan	4
1.4 Raumordnung und Landesplanung	4
<b>2. Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung</b>	<b>4</b>
<b>3. Änderung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1. Vorbemerkungen	5
3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe	5
3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen, Zufahrten (Festsetzung I / 5. und 7.)	6
3.4 Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Parkstellplätze in Verkehrsflächen (Festsetzung I / 6.) sowie für Stellplätze und Zufahrten auf Baugrundstücken (Festsetzung II / 3.)	6
3.5 Pflanzgebote (Festsetzung I / 8.)	7
3.6 Gestalterische Festsetzungen	8
<b>4. Änderungen der Planzeichnung</b>	<b>9</b>
4.1 Vorbemerkungen	9
4.2 Änderung der Verkehrsflächen	9
4.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung, zeichnerische Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	10
4.4 Änderung der Baufelder	10
4.5 Fläche für den Gemeinbedarf	10
4.6 Grünflächen	11
4.7 Städtebauliche Kennwerte	11
<b>5. Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>12</b>
Übersicht zu pflanzender Bäume vor und nach der Planänderung	13
Hinweis zu den Kompensationsmaßnahmen	14
<b>6. Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>14</b>
<b>7. Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>14</b>
<b>8. Hinweise</b>	<b>15</b>
8.1 Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	15
8.2 Hinweise zur Erschließung	15

8.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich	15
8.2.2 Abfallentsorgung	16
8.2.3 Telekommunikation	16
8.2.4 Elektroenergieversorgung	17
8.2.5 Trinkwasserversorgung( Gesundheitsamt)	17
8.2.6 Erdgasversorgung	18
8.2.7 Trinkwasser- und Abwasser (Zweckverband)	18
8. 3 Gewässerschutz	18
8.4 Bodenschutz / Altlasten	19
8.5 Munitionsbergung	19

<b>Rechtsgrundlage der Planänderungen</b>	<b>20</b>
---	-----------

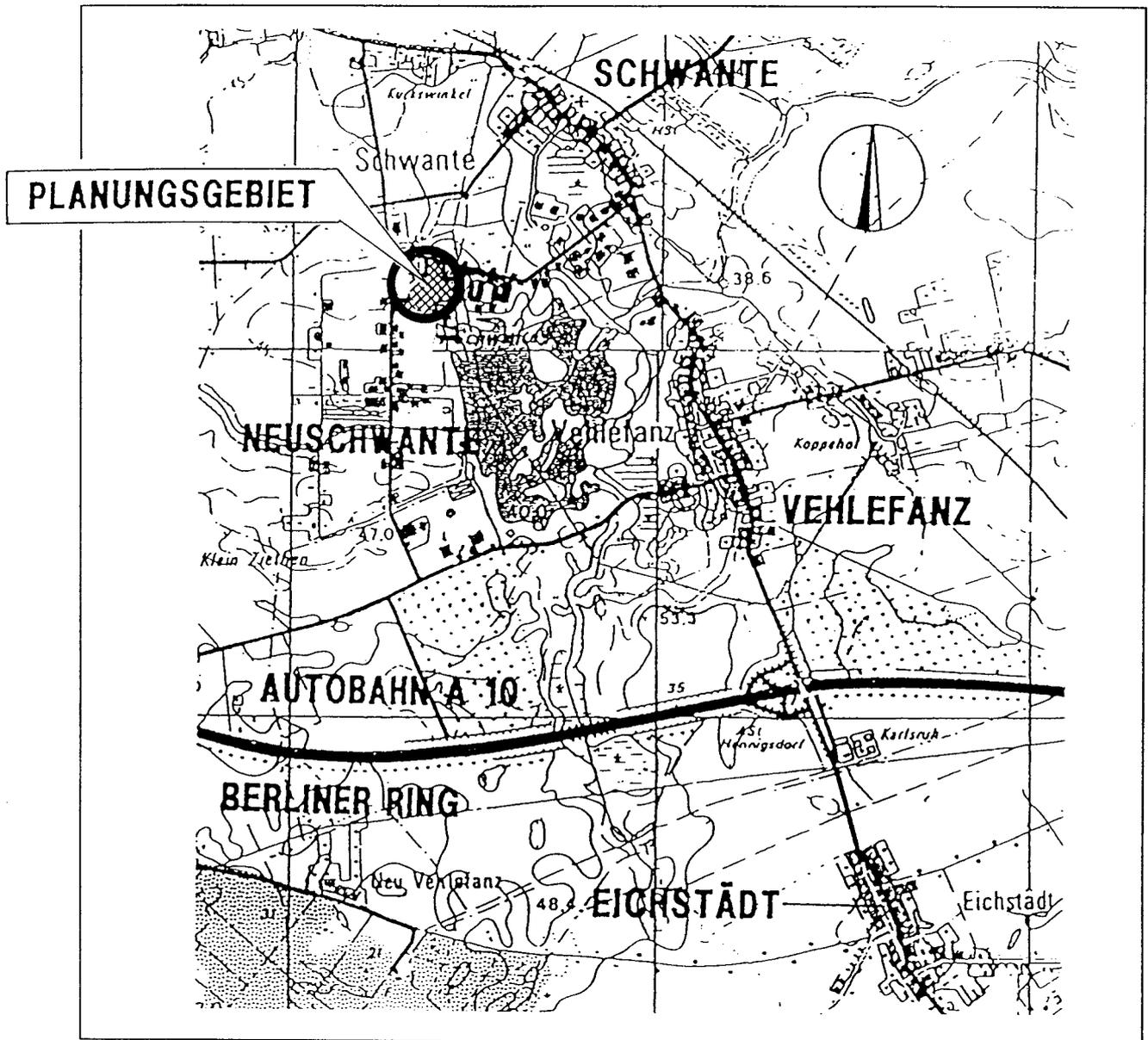
**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer; Ortsteil Schwante  
„Am Wiesengrund“, Erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1,  
Planänderung 09/2003**

<b>Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen (§9 BauGB I. V. M. BauNVO und BbgBO</b>	<b>21</b>
<b>Festsetzungen In den Baugebietsflächen ① und ②</b>	<b>26</b>
<b>Legende</b>	<b>26</b>
<b>Planzeichnung Ursprungsplan</b>	<b>28</b>
<b>Planzeichnung mit geändertem Teilbereich der Planzeichnung</b>	<b>29</b>
<b>Planausschnitt des geänderten Teilbereiches der Planzeichnung</b>	<b>30</b>

## Erläuterung und Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Schwante „Am Wiesengrund“, Erster Teilbebauungsplan, Planänderung 09/2003

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Lage des Plangebietes



Die Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Schwante liegt im inneren Verflechtungsraum der Hauptstadt Berlin, am Rande der Entwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Veltens - Kremmen.

Sie entstand auf einem Ausläufer des Glien (slaw: Lehm), einer hügeligen, teilweise dünigen Grundmoränenlandschaft westlich des Urstromtals der Spandau-Zehdenicker-Havelniederung und südöstlich des Rhinluchs.

Das Plangebiet liegt auf einer ehemaligen Ackerfläche südwestlich des historischen Dorfbereiches.

## **1.2 Planverfahren**

---

Für das Gebiet „Am Wiesengrund“ erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der in der Fassung vom 24.08.1995 als Satzung beschlossen wurde, durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung inkraftgetreten ist. Die Erschließungsanlagen und die geplante Bebauung sind noch nicht realisiert.

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.1995 einschließlich der Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW vom 24.11.1995.

Gegenstand dieses Verfahrens sind ausschließlich die geänderten Festsetzungen. Die nicht geänderten Festsetzungen gelten unverändert fort.

## **1.3 Flächennutzungsplan**

---

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand ein Flächennutzungsplan noch nicht, es handelte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes somit um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach §8(4) BauGB (a.F.). Zwischenzeitlich ist ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für das Amt Oberkrämer, heute Gemeinde Oberkrämer, aufgestellt. Er ist am 21.12.2001 inkraftgetreten. Er stellt für das Plangebiet, ebenso wie der bisher rechtskräftige Bebauungsplan, Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan einschließlich der hier vorliegenden Änderung ist gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.4 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**

---

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg war dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.08.1994 (Reg.Nr. LUA/R2-24/94) und mit Schreiben vom 21.11.1995 (Reg.-Nr.: MUNR/R4-0381/94) zugestimmt worden.

Mit Schreiben vom 05.05.2003 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, MLUR, der Planänderung in der Fassung vom 07.02.2003 zugestimmt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel hat mit Schreiben vom 15.04.2003 der Planänderung in der Fassung vom 07.02.2003 zugestimmt.

## **2. Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung**

---

Die vorliegende Planänderung dient der Schaffung eines größeren Gestaltungsspielraumes für die zukünftigen Nutzer bei Beibehaltung des grundlegenden Planungskonzeptes. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird von der Änderung nicht berührt.

### 3. Änderung der textlichen Festsetzungen

---

#### 3.1 Vorbemerkungen

---

Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im folgenden werden die Änderungen der textlichen Festsetzungen im einzelnen erläutert und begründet.

#### 3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe

---

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse waren bisher in den Baugebietsflächen 1 und 2 differenziert festgesetzt worden.

Baugebiet ① GRZ 0,25; GFZ 0,25, max. 1 Vollgeschoss

Baugebiet ② GRZ 0,3; GFZ 0,6 max. 2 Vollgeschosse

Im Zuge der hier vorliegenden Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung einheitlich für das Gesamte Plangebiet mit GRZ 0,25 und GFZ 0,4 festgesetzt. Es sollen überall 2 Vollgeschosse zulässig sein, von denen das zweite gemäß gestalterischer Festsetzung ein Dachgeschoss sein muss.

Hierdurch wird insgesamt eine geringere Bodenversiegelung erreicht und tendenziell werden größere Grundstücksgrößen bevorzugt. Dies entspricht der heutigen Absicht zur Entwicklung von locker bebauten Siedlungsbereichen mit großem Grünanteil. Die GFZ wurde entsprechend der ebenfalls geänderten Regelung zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse in den Baugebietsflächen ① und ② als Obergrenze festgesetzt. Zum Schutz und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzung bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss in den Baufeldern ① und ② als Dachgeschoss auszuführen ist

Diese Festsetzung wird durch die festgesetzte Traufhöhe sowie der GFZ derart näher bestimmt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen vermieden werden.

Die im Baugebiet ② zuvor zulässige Traufhöhe von 7m ist nicht mehr erforderlich, da auch hier entsprechend der Planänderung nur noch 1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig sein soll. Hierfür wurde die Traufhöhe 4,50 festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde in der geänderten Festsetzung konkretisiert.

Die Festsetzung I.2.1 entfällt, da sie nicht erforderlich ist.

Begründung: Die Festsetzung lautete: „2.1 Geschossflächenzahl; Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.“

Die Festsetzung hatte sich auf die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen bezogen, die nach der damaligen Bauordnung keine Vollgeschosse waren. Da nach der seit 01.09.2003 geltenden Brandenburgischen Bauordnung

alle Dachgeschosse, in denen sich Aufenthaltsräume befinden können, Vollgeschosse sind, entfällt die Möglichkeit der Nichtanrechnung auf die GFZ.

*Die im Rahmen der Änderung aufgenommene Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Aufschüttungen ermöglicht das Angleichen der Geländehöhe der Baugrundstücke bis auf das mittlere Straßenniveau. Solange die Aufschüttung des Grundstückes das mittlere Straßenniveau nicht übersteigt, ist mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu rechnen. Insbesondere im Südosten des Plangebietes, wo die natürliche Geländehöhe zum See hin abfällt, kann so der hohe Grundwasserstand bei der Gebäudeplanung und Grundstücksgestaltung besser berücksichtigt werden. Da ein städtebaulicher Grund für weitere erhebliche Abweichungen vom natürlichen Geländeniveau nicht besteht, wurden keine weiteren Festsetzungen zu Aufschüttungen oder Abgrabungen getroffen.*

### **3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen, Zufahrten (Festsetzung I / 5. und 7.)**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben den Baustreifen auch die Stellung baulicher Anlagen fest und nimmt die zukünftige Grundstücksteilung insofern vorweg. Entsprechend dieser Umsetzungsvorgabe des Bebauungsplanes sind die Flächen für Stellplätze / Carports / Garagen im Bebauungsplan festgesetzt, soweit sie nicht im Baustreifen liegen.

Ziel der Festsetzung war es, sicherzustellen, dass die Gartenbereiche nicht durch Stellplätze / Carports / Garagen beeinträchtigt werden.

Um den Gestaltungsspielraum der zukünftigen Grundstücksnutzer zu vergrößern, wurde die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen nun auf den gesamten Grundstücksteil, der bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, erweitert. Bei einer Tiefe der Vorgärten von 5m und einer Tiefe der Baustreifen von 15m bzw. 14m entspricht das im Wesentlichen der Tiefe, bis zu der auch Hauptgebäude zulässig sind.

Die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV (12. Okt. 1994, GVBl. II S. 948, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. September 2001, GVBl. II S. 572) schreibt unter anderem vor, dass vor Zufahrten von Garagen ein Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, so dass Garagen nicht unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden können. Neben der Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung sind auch die Bestimmungen der BbgBO zu beachten (insbesondere zu Garagen und Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen).

Satz 2 der Festsetzung I.7. entfällt

Begründung: Die Festsetzung lautet: „7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)“, Satz 1: „Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 4m Breite zulässig.“ Satz 2, der entfällt lautet: „Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.“

Da keine Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen festgesetzt werden, ist Satz 2 nicht erforderlich.

### **3.4 Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Parkstellplätze in Verkehrsflächen (Festsetzung I / 6.) sowie für Stellplätze und Zufahrten auf Baugrundstücken (Festsetzung II / 3.)**

Da der Boden aufgrund des hohen Lehmannteiles teilweise nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit hat, hätten die versickerungsfähigen Beläge hier nicht den gewünschten Effekt der Regenwasserversickerung vor Ort. Deshalb entfallen die entsprechenden Festsetzungen. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen vorzugsweise großflächig zu versickern.

### 3.5 Pflanzgebote (Festsetzung I / 8.)

Die Festsetzung der Pflanzqualität und Anordnung für Bäume im öffentlichen Raum (Verkehrsfläche, Grünfläche) ist entfallen, da die Pflanzungen nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen haben. Festsetzungen darüber hinaus sind nicht erforderlich.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (8.1 und 8.2) wurde der Änderung der Planzeichnung angepaßt. (sh. hierzu auch unter Grünordnung)

Die bisherige Festsetzung der Arten der zu pflanzenden Bäume ist entfallen und wurde durch den Begriff „standortgerechte Laubbäume“ ersetzt, da für die Festsetzung konkreter Arten kein städtebauliches Erfordernis besteht. Die bisher festgesetzten Arten werden als Empfehlung in die Begründung aufgenommen, können jedoch auch durch andere geeignete Arten ersetzt werden.

Für die festgesetzten Straßenbaumbepflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

- Planstraßen A, C und F: großkronige Laubbäume: Tilia cordata (Winterlinde)

übrige Planstraßen: kleinkronige Laubbäume, im Einzelnen:

- Planstraße B: Morus alba (Maulbeerbaum)
- Planstraße E: Sorbus x intermedia (Mehlbeere)
- Planstraße G: Crataegus monogyna (Rotdorn)
- Wohnweg J: Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Weißdorn)
- Stichstraße H: Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Stichstraße I: Syringa spec. (Flieder Hochstamm)

Hofbepflanzung mit großkronigen Laubbäumen

- Hof 1: Quercus robur (Stieleiche)
- Hof 2: Juglans regia (Nußbaum)
- Hof 3: Quercus rubra (Roteiche)

Arten für Heckenpflanzungen:

- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Cornus mas
- Berberis vulgaris
- Rosa canina

öffentliche Grünfläche "Platz": großkronige Laubbäume: rotblühende Kastanie

"Streuobstwiese privat": Anlage einer Streuobstwiese aus Obstbaum – Hochstämmen

"Gehölzfläche privat": Bepflanzung mit einer freiwachsenden Hecke, die zu mindestens 80% aus folgenden Arten besteht:

- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Cornus mas
- Berberis vulgaris
- Rosa canina

Folgende Festsetzungen unter I. / 8.2 Wohnhöfe entfällt:

„Darüber hinaus sind je Hof (Hof 1, Hof 2, Hof 3) zu pflanzen: 2 kleinkronige Laubbäume der Arten: Prunus spec., Crataegus spec., Syringa chinensis (Hochstamm) (chin. Flieder) o.ä. sowie mind. 20 lfd. m Hecke mit 2m Breite der Arten: Corylus avellana, Cornus mas, Prunus spinosa, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Rosa canina, Sambucus nigra“

Begründung: Da die Fläche zum Anpflanzen einer Streuobstwiese um 1.600 m<sup>2</sup> vergrößert wird und hier zusätzlich 25 Obstbäume gepflanzt werden, ist die Festsetzung der Pflanzbindungen auf den Höfen als ökologischer Ausgleich nicht mehr erforderlich. Der ökologische Ausgleich wird nun durch die Vergrößerung der Streuobstwiese gesichert. Da die Höfe sehr klein sind und hier noch weitere Pflanzbindungen getroffen werden, wird durch die Reduzierung der Pflanzbindungen in den Höfen die Umsetzung der Planung erleichtert.

Die bisher mit „Private Grünflächen“ überschriebene Festsetzung 8.5 ist nun mit „Pflanzbindungen auf Baugrundstücken“ überschrieben, was ihrem Sinngehalt besser entspricht. Die Festsetzung der zu pflanzenden Hecken wurde konkretisiert.

In der Festsetzung 8. 5 Pflanzbindung auf Baugrundstücken heißt es: "Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer. (Je Anlieger 1m Heckenbreite ohne Abstand entlang der Grundstücksgrenze)"

Daraus folgt, dass die Hecken jeweils ca. 0,5m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind.

### **3.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf die für eine städtebauliche Ordnung erforderlichen Festsetzungen reduziert, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauherren zu schaffen. Teilweise erfolgten Konkretisierungen.

Die Festsetzung von Material und Farbe der Fassaden (1.1) entfällt, da bei ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung mit geringer Bebauungsdichte und den festgesetzten Pflanzbindungen diese Beschränkung im Plangebiet, das abseits des historischen Dorfkernes liegt, städtebaulich nicht erforderlich ist.

Die Festsetzungen der Dachform und -farbe wurden auf die städtebaulich erforderlichen Beschränkungen reduziert. Zugleich wurde zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist.

Da auch Pultdächer zulässig sind, wurde die Festsetzung zur Traufhöhe durch den Hinweis ergänzt, dass bei Pultdächern der untere Dachabschluss die Traufe ist. Der obere Dachabschluss ist demnach der First.

Die Festsetzung zu den Grundstückseinfriedungen (2) wurde auf die Einfriedungshöhe und den Ausschluss von Mauern und anderen blickdichten Einfriedungen beschränkt. Bezugshöhe für Einfriedungen ist die Höhe der anliegenden Erschließungsstraße.

Sie gilt nur noch für die Straßenseite der Grundstücke, da sie nur hier eine städtebauliche Wirkung in den öffentlichen Raum hat. Wegen der ebenfalls festgesetzten Heckenpflanzungen an Grundstücksgrenzen können so erheblich verunstaltende Wirkungen ausreichend vermieden werden.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten ist entfallen, da die BbgBO bereits regelt, dass die nicht bebauten Flächen von Baugrundstücken gärtnerisch zu gestalten sind.

## 4. Änderungen der Planzeichnung

---

### 4.1 Vorbemerkungen

---

Die Änderung der Planzeichnung erfolgte nur in einem Teilbereich des Bebauungsplanes, der die Flurstücke 1/2 und 6, 7 sowie teilweise die Flurstücke 10 und 99 der Flur 7 der Gemarkung Schwante umfasst.

Die Planzeichnung wurde in diesem Bereich wie folgt geändert:

### 4.2 Änderung der Verkehrsflächen

---

Das Erschließungsprinzip im Plangebiet bleibt insgesamt erhalten.

Die Planstraße A, die mit einem 3m breiten Streifen im Plangebiet liegt, wurde unverändert als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht ihrer geplanten Funktion als Wohnsammelstraße. Die übrigen Verkehrsflächen wurden in der Planänderung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da dies ihrer geplanten Funktion als Anliegerstraße entspricht. Ein kleiner Teilbereich am Hof 1 wurde entsprechend seiner geplanten Nutzung als „Fußweg“ festgesetzt.

Die Breite der Anliegerstraßen (verkehrsberuhigter Bereich) wurde mit 7,50m festgesetzt und die Ausformung der Erschließungsflächen geringfügig modifiziert. Der Teil der Planstraße G, der südöstlich an die öffentliche Grünfläche „Platz“ grenzt, bleibt, wie bisher, 6m breit, da hier das Regenwasser auf der angrenzenden Grünfläche versickert werden kann und keine Versickerungsmulde innerhalb der Verkehrsfläche erforderlich ist.

Im Hof 1 wurde die Zuwegung vom Mühlenweg nun als Hauptzufahrt festgesetzt, zur Planstraße A ist nur noch eine fußläufige Anbindung geplant. Hierdurch wird die Realisierung der Erschließung von Hof 1 vor dem Bau der Planstraße A möglich.

Die öffentlichen Stellplätze im Hof und der Spielplatz von ca. 100 m<sup>2</sup> entfallen. Da die ursprüngliche ausschließliche Bebauung mit Doppelhäusern nicht mehr in dieser Form geplant ist, sind sie nicht mehr erforderlich.

Auf die Darstellung der zukünftigen Aufteilung des Straßenraumes wurde verzichtet. Sie ist der späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Die zu pflanzenden Bäume wurden innerhalb der Verkehrsflächen hinweislich dargestellt. Die Änderung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume, die sich aus dem modifizierten Straßenzuschnitt ergibt, gleicht sich innerhalb des Plangebietes aus (sh. auch unter Grünordnung). Die Aufteilung innerhalb des Straßenraumes war auch bisher nur eine hinweisliche Darstellung und wurde nicht wieder in die Planzeichnung (Änderungsbereich) übernommen.

Die ursprünglich geplanten Fußweegeanbindungen auf dem Flurstück 7 im Süden des Änderungsbereiches entfallen, da sie Teil eines Fußwegenetzes für den ufernahen Grünbereich eines früher geplanten größeren Wohngebietes „Am Wiesengrund“ werden sollten, das so nicht zustandekommen wird. Die Fußweegeanbindungen waren aufgrund eines früheren Planungskonzeptes vorgesehen, das nahezu die gesamte freie Ackerfläche zwischen dem Mühlenweg, dem Wiesengrund, der Hauptstraße und dem Mittelweg einnahm. Für diesen größeren Planbereich besteht in ab-

sehbarer Zeit jedoch kein Bedarf. Demzufolge stellt der Flächennutzungsplan auch nur noch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund, erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1“ dar.

#### **4.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung, zeichnerische Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

---

Die Stellung baulicher Anlagen und die Firstrichtung entfallen, da der festgesetzte Baustreifen i. V.m. der Zahl der Vollgeschosse (I bzw. II) der Traufhöhe, der GRZ und der offenen Bauweise ausreichend ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Festsetzung der Flächen, auf denen neben den Baufeldern Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden können, entfällt, da durch die geänderte textliche Festsetzung I / 5. hierzu bereits eine umfassende Regelung getroffen ist.

#### **4.4 Änderung der Baufelder**

---

Die Baustreifen wurden durchgehend und mit einer einheitlichen Tiefe von 15m und einer Vorgartenzone von 5m festgesetzt. Damit wird eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen sichergestellt und zugleich der Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung und den zukünftigen Grundstückszuschnitt vergrößert.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser, die nur innerhalb der Baustreifen angeordnet werden dürfen, ist eine städtebauliche Ordnung weiterhin gewährleistet.

Im Südosten des Änderungsbereiches an der Straße „Am Wiesengrund“ wird ein vorhandenes größeres Baufeld in 2 kleinere Baufelder aufgeteilt. Nach der ursprünglichen Planung sollte das hier vorhandene Wohngebäude beseitigt werden, um 2 neue Gebäude errichten zu können. Nun sind die Baufelder so geplant, dass das vorhandene Wohnhaus bestehen bleiben und erforderlichenfalls erweitert und dennoch ein zweites Gebäude errichtet werden kann.

#### **4.5 Fläche für den Gemeinbedarf**

---

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus, Jugendzentrum, Kita) entfällt, da diese Einrichtungen im Dorfzentrum bereits vorhanden sind und auch zukünftig hier konzentriert werden sollen. Die Fläche wird, wie auch die Umgebung, als WA festgesetzt. Sollte zukünftig im Plangebiet ein Bedarf an kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen bestehen, sind diese im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

#### 4.6 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche „Platz“ im Südwesten des Änderungsbereiches wurde mit etwa gleichgroßer Fläche in den Änderungsplan übernommen. Die nördliche und östliche Begrenzung der Fläche wurden der leicht modifizierten Führung der Verkehrsflächen angepasst.

Die auf dem Flurstück 7 im Süden des Änderungsbereiches ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche Spielplatz entfällt, da in diesem Bereich kein öffentlicher Spielplatz erforderlich ist.

Der Spielplatz war aufgrund eines früheren Planungskonzeptes vorgesehen, das nahezu die gesamte freie Ackerfläche zwischen dem Mühlenweg, dem Wiesengrund, der Hauptstraße und dem Mittelweg einnahm. Hier sollte teilweise eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern entstehen.

Für diesen größeren Planbereich besteht in absehbarer Zeit jedoch kein Bedarf. Demzufolge stellt der Flächennutzungsplan auch nur noch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wiesengrund, erster Teilbebauungsplan, Realisierungsabschnitt 1“ dar. Ein Bedarf an verdichteter Reihenhausbauung besteht ebenfalls kaum noch. Die im Änderungsbereich geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern belässt auf den Wohngrundstücken selbst ausreichend Platz für spielende Kinder. Der das Plangebiet umgebende freie Landschaftsraum bietet zudem gute Möglichkeiten für Spiel und Erholung.

An Stelle der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) wird Pflanzbindungsfläche „Private Streuobstwiese“ festgesetzt.

#### 4.7 Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planänderung wurden für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan	nach Planänderung	Bilanz
	Fläche	Fläche	Fläche
	(ha)	(ha)	(ha)
allgemeines Wohngebiet	5,19	5,32	+ 0,13
Gemeinbedarfsfläche	0,1	0	- 0,1
Verkehrsfläche	1,15	1,1	+ 0,03
<b>Bau- und Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>6,44</b>	<b>6,42</b>	<b>- 0,02</b>
Grünflächen	0,34	0,2	- 0,14
Flächen zum Anpflanzen (priv. Streu-obstwiese)	0,52	0,68	+ 0,16
<b>Grün- und Ausgleichsflä- chen gesamt</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>+ 0,02</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1,73</b>	<b>1,73</b>	

## 5. Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnung

Für den 1995 inkraftgetretenen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die hier zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgelegten Pflanzbindungen waren in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach §21 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.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl.I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich der Veränderung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Planänderung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

Der Ausgleich ist zeitnah zum tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen. (s.h. Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, Düsseldorf, Heft 2, Feb. 2000, 31. JG. S.242, 243; Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Nichtamtliche Leitsätze §8a BNatSchG, Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16. März 1999 - 4 BN 17.98 - (OVG Hamburg)

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Änderungen keine neuen und zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

- Durch die Reduzierung der GRZ im Baugebietsbereich ① ergibt sich eine Verringerung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

- Die Festsetzung, dass zwar nun überall zwei Vollgeschosse zulässig sind, das zweite Vollgeschoss aber immer ein Dachgeschoss sein muss, stellt gegenüber der früheren Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in den Baugebietsflächen ② eine Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild dar. In den Baugebietsflächen ①, wo bisher nur ein Vollgeschoss zulässig war, vergrößert sich der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild nicht, da die Traufhöhe von max. 4,5m als Festsetzung erhalten bleibt. Sie gilt nun im gesamten Plangebiet.

Die zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen bleiben in angemessenem Umfang erhalten.

Die Pflanzbindungen auf Baugrundstücken bleiben unverändert bestehen. Die Pflanzbindungen auf den übrigen Flächen ändern sich wie folgt:

## Übersicht zu pflanzender Bäume vor und nach der Planänderung gemäß textl. Festsetzung und Darstellung in der Planzeichnung

(Es wurden nur die Bereiche erfasst, die von der Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen bezüglich der Pflanzbindungen für Bäume berührt waren)

Pflanzort	nach bisher rechtskräftigem Bebauungsplan		nach Planänderung		Bilanz
	im Ände- rungsbereich der Pflanzbin- dungen	im gesamten Plangebiet	im Ände- rungsbereich der Pflanzbin- dungen	im gesamten Plangebiet	
Planstraße C Planstraße A	16	16 48 (zus. 64)	18	16 50 (zus. 66)	+2
Stich H	8	8	5	5	-3
Hof 1	4 2	4 2	2	2	-2 -2
Hof 2	4 2	4 2	4	4	-2
Hof 3	4 2	4 2	4	4	-2
Planstraße F	2	2	3	3	+1
Planstraße G	28	28	30	30	+2
öffentliche Grünfläche Platz	4	4	4	4	0
Pflanzbin- dungsfläche Streuobstwiese	81 (1 Baum je 64m <sup>2</sup> bei 5.200m <sup>2</sup> Flä- che)	81 (1 Baum je 64m <sup>2</sup> bei 5.200m <sup>2</sup> Flä- che)	106 (1 Baum je 64m <sup>2</sup> bei 6.800m <sup>2</sup> Flä- che)	106 (1 Baum je 64m <sup>2</sup> bei 6.800m <sup>2</sup> Flä- che)	+ 25 (durch Zuwachs von 1.600m <sup>2</sup> dieser Fläche)
gesamt	157		176		+19

Damit wird durch Pflanzbindungen für Bäume ein Überschuss von 19 Bäumen erzielt, die bei einer zugehörigen Streuobstwiesenfläche von 1 Baum je 64m<sup>2</sup> auf einer zusätzlichen Streuobstwiesenfläche von 64 x 19 = 1.216m<sup>2</sup> gepflanzt werden.

Auf den Wohnhöfen 1, 2 und 3 entfällt das Pflanzen von je 20 lfd.m Hecke (2m breit), da die Höfe sehr klein sind. Insgesamt ist das eine Heckenfläche von 3x20x2=180m<sup>2</sup>.

Der Verlust von 180 m<sup>2</sup> zu pflanzender Heckenfläche wird durch die zusätzliche Schaffung von 1.216 m<sup>2</sup> Streuobstwiese mit 25 zusätzlichen Obstbäumen mehr als ausgeglichen.

Damit bleibt auch nach der Planänderung der ökologische Ausgleich im Plangebiet gesichert in mindestens gleicher Qualität und Quantität.

Sofern es aus technischen Gründen, z. B. wegen der erforderlichen Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen, nicht möglich sein sollte, alle Straßenbaumpflanzungen im Plangebiet durchzuführen, können ersatzweise auch Straßenbaumpflanzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, OT Schwante, erfolgen.

## **Hinweis zu den Kompensationsmaßnahmen**

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind, sofern nichts anderes bestimmt ist, unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauszustandes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen. Gem. §18 BbgNatSchG werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriffs- und Kompensationskataster (EKIS) erfasst. Die Flächen, auf denen diese Maßnahmen festgesetzt werden, sind unverzüglich nach der Plangenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, Poststr. 1, 16515 Oranienburg sowie dem Landesumweltamt, Abt. Naturschutz, Berliner Str. 21-25, 14467 Potsdam schriftlich mitzuteilen. Dazu ist der beiliegende Erfassungsbogen zu nutzen.

Lagepläne im Maßstab 1:10.000 sind beizufügen. Der Erfassungsbogen ist zusammen mit dem Genehmigungsbescheid der uNB und dem LUA zuzusenden. Sollten sich im weiteren Verlauf Änderungen der Kompensationsmaßnahme ergeben, sind auch diese der uNB und dem LUA anzuzeigen.

## **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen der Vorbereitung der Planänderung wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, ein Umweltbericht erstellt werden muß.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19(2) BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt und durch die Änderung keine Erweiterung der Grundfläche ermöglicht wird, ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

## **7. Auswirkungen der Planänderung**

Wie unter Punkt 6 bereits dargestellt, ergeben sich aus der Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.

Die Planänderungen haben zur Folge, dass der Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren etwas vergrößert wird und die Umsetzbarkeit der Festsetzungen erleichtert wird. Die bisher differenzierte GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird nun einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Hierdurch ergeben sich für die einzelnen Grundstücke Abweichungen vom bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Insgesamt wird die Bebauungsdichte im Plangebiet durch die Änderung nicht erheblich beeinflusst. Alle bisherigen Baugrundstücke sind weiterhin zweckentsprechend baulich nutzbar.

Die öffentliche Grünfläche Spielplatz mit Wegeanbindung und die Gemeinbedarfsfläche entfallen. Da sie aufgrund der reduzierten Gesamtplanung nicht mehr erforderlich sind, hat dies keine nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde. Zukünftige Unterhaltungskosten für Wege und Spielplatz entfallen.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorenbetreuung, Kinderspielplätze u. ä. sind im festgesetzten WA zudem allgemein zulässig.

Der ökologische Ausgleich bleibt im Plangebiet auch nach der Planänderung in mindestens gleicher Qualität und Quantität erhalten.

Der Erschließungsvertrag, der für das Plangebiet mit einem Erschließungsträger abgeschlossen wurde, ist den Änderungen des Bebauungsplanes anzupassen.

## **8. Hinweise**

---

### **8.1 Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege**

---

Baudenkmale oder Gartendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat Prignitz/Havelland, Außenstelle Brieselang hat mit Schreiben vom 08.04.2003 folgende Hinweise gegeben:

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, machen wir auf folgende Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.) aufmerksam:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale, Außenstelle Brieselang oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§19(1) und (2) BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§19(3) BbgDSchG).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§19(4) und §20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

### **8.2 Hinweise zur Erschließung**

---

#### **8.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich**

Das Landratsamt Oranienburg gab in seiner Stellungnahme vom 27.03.2003 folgende Hinweise:

Aus den vorliegenden Unterlagen ist die Planung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Z.325 StVO) zu entnehmen. Hierzu empfehle ich bei der Gestaltung die Ver-

waltungsvorschriften (VwV) zu o.g. Zeichen zu beachten, da nur unter Beachtung der bestehenden Gesetzlichkeiten die verkehrsrechtliche Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde zulässig ist.

### 8.2.2 Abfallentsorgung

Das Landratsamt Oranienburg gab in seiner Stellungnahme vom 27.03.2003 folgende Hinweise zur Abfallentsorgung:

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

- a) Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiachsige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 10t [§34(4) Pkt. 1 StVZO].
- b) Müllbehälterstandplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung VBG 126“ entsprechen.
- c) Fahrbahnbreiten und Fahrkurven einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen (EAE 85/95 ist zu beachten).

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

### 8.2.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung teilte mit Schreiben vom 16.04.2003 folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In den beiliegenden Planunterlagen der Deutschen Telekom AG sind Telekommunikationsleitungen und Anlagen in der Straße Am Wiesengrund, im Mühlenweg und in der Hauptstraße eingetragen. Darüber hinaus sind auf den bereits bebauten Grundstücken Hausanschlüsse dargestellt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 27, Martin-Ebel-Str. 15, 16816 Neuruppin, Tel. 0331/6667160 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Potsdam, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ zu beachten.

Einer Überbauung der Tk-Linien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und erhebliches Schadensrisiko für die Tk-Linien besteht.

#### **8.2.4 Elektroenergieversorgung**

Die E.DIS Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Hennigsdorf teilte mit Schreiben vom 20.04.2003 mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Die Abstimmung mit dem Regionalzentrum ist zur Ausführung von Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Aktiengesellschaft. Genaue Angaben über die Lage von Leitungen und Anlagen der E.DIS AG sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

Für die Umverlegung von Leitungen sowie für Neuanschlüsse sind rechtzeitige Anträge an die E.DIS Aktiengesellschaft erforderlich.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der E.DIS Aktiengesellschaft durchzuführen.

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Anschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

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

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

#### **8.2.5 Trinkwasserversorgung (Gesundheitsamt)**

Das Landratsamt Oranienburg gab in seiner Stellungnahme vom 27.03.2003 folgende Hinweise zum Trinkwasserversorgung

a) Entsprechend §13(1) der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-Verordnung- TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I Nr. 24 S. 959) ist die Inbetriebnahme der Rohrnetzerweiterung spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt Oberhavel anzuzeigen.

b) Nach §14(1) TrinkwV 2002 unterliegen Anlagen einschließlich des Leitungsnetzes, aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, der Untersuchungspflicht.

- c) Das Wasser ist mikrobiologisch nach §5(2) und §7 TrinkwV 2001 untersuchen zu lassen und der Befund dem Gesundheitsamt vorzulegen.
- d) Die Untersuchung hat nach §15(5) TrinkwV 2001 in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.
- e) Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzerneuerung/-erweiterung gemäß §15(3) TrinkwV 2001 innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.

### **8.2.6 Erdgasversorgung**

Die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH teilte mit Schreiben vom 16.04.2003 mit, dass durch das benannte Vorhaben Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden.

In den dem Schreiben beiliegenden Planunterlagen der EMB sind in der Straße Am Wiesengrund, im Mühlenweg und in der Hauptstraße Versorgungsleitungen eingetragen. Darüber hinaus sind auf den bereits bebauten Grundstücken Hausanschlüsse dargestellt. Die Lage der Leitungen und Anlagen ist nicht genau bekannt.

Vor Baubeginn ist Vororteinweisung erforderlich. Im Bereich der Gasleitungen ist Handschachtung gefordert.

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

Die einschlägigen technischen und behördlichen Bestimmungen zu Bauarbeiten im Bereich von Gasleitungen sind zu beachten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 sicherzustellen.

### **8.2.7 Trinkwasser- und Abwasser (Zweckverband)**

Die Osthavelländische Trinkwasser- und Abwasserbehandlung GmbH teilte mit Schreiben vom 14.05.2003 mit, dass die weitere Erschließungsplanung mit dem Unternehmen abzustimmen ist. In dem dem Schreiben beiliegenden Lageplan waren in der Hauptstraße, im Mühlenweg und in der Straße am Wiesengrund Leitungsbestände des Unternehmens dargestellt.

## **8.3 Gewässerschutz**

Das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft teilte mit Schreiben vom: 27.05.2003 folgendes mit: Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§23(3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat W8 (Telefon: 033970 13465), zu richten

Das Landratsamt Oranienburg gab in seiner Stellungnahme vom 27.03.2003 folgende Hinweise zum Gewässerschutz

- a) Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis.
- b) Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.
- c) Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- d) In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen einzuhalten.
- e) Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trink- und Abwasserverband zu realisieren.
- f) Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ verwies mit Schreiben vom 09.04.2003 auf den Graben L111 im Plangebiet.

Alle Entscheidungen, die Einfluss auf den Bestand, auf Umgestaltungen des Grabens oder die Anforderungen an die Gewässerunterhaltung haben, sind mit dem Verband abzustimmen. Im Rahmen dieser Abstimmungen muss geklärt werden, ob wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind.

Der genannte Graben liegt südlich des Änderungsbereiches der Planzeichnung innerhalb des Plangebietes. Im genannten Bereich sind keine baulichen Nutzungen festgesetzt. Der Graben ist von den geänderten Festsetzungen nicht berührt.

#### 8.4 Bodenschutz / Altlasten

---

Das Landratsamt Oranienburg gab in seiner Stellungnahme vom 27.03.2003 folgende Hinweise zu Bodenschutz / Altlasten:

Nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

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

#### 8.5 Munitionsbergung

---

Der Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg teile mit Schreiben vom 09.04.2003 folgendes mit:

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o.g. Vorhabens **nicht** bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach §3(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, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage

zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Birkenwerder, Januar 2004

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs-  
und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 04.11.2004

*(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)*

  
A. Ludewig  
Planverfasserin

  
R. Ludewig  
Grünordnung

### Rechtsgrundlage der Planänderungen

- §244(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)  
i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990